

RAPORT DE EVALUARE

PRIVIND

**TERENUL EXTRAVILAN – CATEGORIA DE FOLOSINTA ISLAZ
COMUNAL/PĂȘUNE –
SITUAT ÎN EXTRAVILANUL COMUNEI SILISTEA, JUDEȚUL
TELEORMAN**



TOTAL SUPRAFAȚĂ: 2.607.598 MP/260,7598 HA

**UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ:
COMUNA SILISTEA, JUDEȚUL TELEORMAN- DOMENIUL PRIVAT**

AMPLASAMENT: COMUNA SILISTEA, JUDEȚUL TELEORMAN

Data inspectiei : 10.01.2023

Data evaluarii : 10.01.2023

Data întocmirii raportului: 10.01.2023

CUPRINS

DECLARATIA DE CONFORMITATE

SINTEZA EVALUARII

Capitolul 1. • TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

- 1.1. Identificarea si competenta evaluatorului
- 1.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati
- 1.3. Scopul evaluarii
- 1.4. Identificarea proprietatii supuse evaluarii
- 1.5. Tipul valorii
- 1.6. Data evaluarii
- 1.7. Documentarea necesara realizarii evaluarii
- 1.8. Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea
- 1.9. Ipoteze semnificative si ipoteze speciale semnificative
- 1.10. Restrictii de utilizare, diseminare sau publicare
- 1.11. Conformitatea evaluarii cu standardele
- 1.12. Forma raportului
- 1.13. Data raportului
- 1.14. Alte precizări

Capitolul 2. • PREZENTAREA DATELOR

- 2.1. Prezentare generala a proprietatii imobiliare
- 2.2. Date despre aria de piata

Capitolul 3. • ANALIZA DATELOR

- 3.1. Piata imobiliara specifica
- 3.2. Cererea
- 3.1. Oferta
- 3.2. Echilibrul
- 3.2. Cea mai buna utilizare

Capitolul 4. • APLICAREA ABORDARILOR IN EVALUARE

- 4.1. Abordarea prin piata

Capitolul 5. • RISCUL EVALUARII

Capitolul 6. • ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

ANEXE:

- Fisa evaluare teren/grila de calcul
- Documente puse la dispozitie de catre Primăria Comunei SILISTEA, județul Teleorman

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Declarăm că prezentul raport de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a bunurilor 2022 în vigoare la data evaluării, cu normele și cu metodologia de lucru recomandate de ANEVAR, și cu ipotezele semnificative și speciale semnificative în prezentul raport.

Evaluatorul nu are nicio relație particulară cu clientul și niciun interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

Evaluator Autorizat,
Ec. Mitroi Aurelian Dumitru
Leg. nr. 14232



S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L
Membru corporativ ANEVAR Nr. certificat 0622



Catre:

Primaria SILISTEA, judet TELEORMAN in calitate de Client

Stimate partener,

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra, va transmitem raportul de evaluare pentru imobilele de tip terenuri extravilane agricole cu destinatia de pasune.

Au fost supuse evaluarii drepturile de proprietate asa cum rezulta acestea din documentele prezentate.

Conform contractului incheiat intre evaluator si client, am procedat la analiza documentelor, inspectarea bunurilor imobile, prelucrarea datelor, cercetare de piata specifica si apoi la estimare de valori si redactare raport.

Concluziile raportului au la baza Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 si metodologia specifica. Lucrarea nu trebuie interpretata ca opinie asupra corectitudinii unei tranzactii reale sau propuse, sau asupra managementului proprietatii. In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra proprietatii, nefiind omisa deliberat nicio informatie relevanta.

Valoarea estimata este valabila la data evaluarii. Raportul este elaborat in concordanta cu conditiile economice, fiscale, juridice si politice existente la data evaluarii.

Va multumim ca ati apelat la serviciile noastre de evaluare si va stam la dispozitie pentru a dezvolta impreuna aplicatii ulterioare.

Cu stima,

SC ABSOLUT QUALITY SRL

Membru Corporativ ANEVAR

Administrator,

Mitroi Aurelian Dumitru



Stimate beneficiar,

Referitor la evaluarea proprietăților imobiliare de tip teren extravilan cu destinația pasune situat în extravilanul comunei SILISTEA, județ Teleorman, proprietatea DOMENIULUI PRIVAT AL UAT SILISTEA, în prezent având destinația de pasune, vă comunic următoarele:

- ▶ evaluarea a fost solicitată pentru estimarea **valorii de piață** la zi a proprietății imobiliare, așa cum este definită în Standardele de Evaluare ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) - **Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022** în vederea închirierii;
- ▶ tehnica de evaluare aplicată a fost tehnica comparației vânzătorilor
- ▶ data de referință a evaluării este 10.01.2023. Cursul de schimb valutar leu - euro considerat este de 1 Euro = 4,9252 lei. Evaluatorul nu are nici un interes în proprietatea evaluată;
- ▶ A fost evaluat întregul drept de proprietate considerat vandabil, transferabil și special pentru utilizarea expusă mai sus, considerat liber de orice fel de sarcini;

**TEREN EXTRAVILAN – CATEGORIA DE FOLOSINTA ISLAZ
COMUNAL/PĂȘUNE –
SITUAT ÎN EXTRAVILANUL COMUNEI SILISTEA, JUDEȚUL TELEORMAN:**

Nr. crt.	Tarla	Parcelă	Nr. cadastral	Categoria de folosinta	Suprafața (ha)	Suprafața (mp)
1	20	174/1	21964	Pasune	21,4182	214.182,00
2	20	174/2	21961	Pasune	0,1606	1.606,00
3	20	174	-	Pasune	0,0370	370,00
4	11	85	-	Pasune	5,0017	50.017,00
5	15	101;109	21945	Pasune	1,4785	14.785,00
6	15	105	21957	Pasune	0,5089	5.089,00
7	15	103	21952	Pasune	0,5732	5.732,00
8	15	104	21946	Pasune	0,5563	5.563,00
9	22	194	21959	Pasune	0,5738	5.738,00
10	22	194	21948	Pasune	0,1866	1.866,00
11	22	194	21966	Pasune	12,4764	124.764,00
12	21	190	21965	Pasune	51,7997	517.997,00
13	27	282	21963	Pasune	24,9214	249.214,00
14	27	283	21951	Pasune	5,4258	54.258,00
15	28;29	286;312	21947	Pasune	9,5894	95.894,00
16	28	284	21940	Pasune	6,7283	67.283,00
17	31	319;320	21939	Pasune	2,7592	27.592,00
18	43	442	21955	Pasune	0,6398	6.398,00
19	24	244	21941	Pasune	1,0953	10.953,00
20	38	406	21960	Pasune	24,1295	241.295,00

21	30	312;317	21954	Pasune	12,4299	124.299,00
22	1	6	21949	Pasune	0,1911	1.911,00
23	3	22	-	Pasune	14,7489	147.489,00
24	6	114	-	Pasune	9,1071	91.071,00
25	6	111	-	Pasune	0,0476	476,00
26	6	110	-	Pasune	3,0488	30.488,00
27	6	66	-	Pasune	0,9994	9.994,00
28	7	67	21943	Pasune	21,8818	218.818,00
29	7	68	21958	Pasune	1,3071	13.071,00
30	7	68/1	21944	Pasune	0,9626	9.626,00
31	7	69	21950	Pasune	0,4402	4.402,00
32	43	442/1	21953	Pasune	0,2365	2.365,00
33	36	386;387;392	21956	Pasune	24,0376	240.376,00
34	44	446	21942	Pasune	0,8836	8.836,00
35	7	70;71	21938	Pasune	0,3780	3.780,00
TOTAL					260,7598	2.607.598

TOTAL SUPRAFAȚĂ: 2.607.598 MP/260,7598 HA

**UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ:
COMUNA SILISTEA, JUDEȚUL TELEORMAN - DOMENIUL PRIVAT**

AMPLASAMENT: COMUNA SILISTEA, JUDEȚUL TELEORMAN

Data inspecției : 10.01.2023

Data evaluării : 10.01.2023

Data întocmirii raportului: 10.01.2023

Ca rezultat al aplicării abordării de evaluare precizate anterior și a reconcilierii rezultatelor acesteia, s-a obținut valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate estimată de către evaluator în scopul menționat, după cum urmează:

Nr. crt.	Tarla	Parcelă	Nr. cadastral	Categoria de folosinta	Suprafata (ha)	Suprafata (mp)	Valoarea de piata obtinuta prin aplicarea abordarii prin piata (euro)	Valoarea de piata obtinuta prin aplicarea abordarii prin piata (lei)
1	20	174/1	21964	Pasune	21,4182	214.182,00	50.611 €	249.270 lei
2	20	174/2	21961	Pasune	0,1606	1.606,00	379 €	1.869 lei
3	20	174	-	Pasune	0,0370	370,00	87 €	431 lei
4	11	85	-	Pasune	5,0017	50.017,00	11.819 €	58.211 lei
5	15	101;109	21945	Pasune	1,4785	14.785,00	3.494 €	17.207 lei
6	15	105	21957	Pasune	0,5089	5.089,00	1.203 €	5.923 lei
7	15	103	21952	Pasune	0,5732	5.732,00	1.354 €	6.671 lei
8	15	104	21946	Pasune	0,5563	5.563,00	1.315 €	6.474 lei
9	22	194	21959	Pasune	0,5738	5.738,00	1.356 €	6.678 lei
10	22	194	21948	Pasune	0,1866	1.866,00	441 €	2.172 lei
11	22	194	21966	Pasune	12,4764	124.764,00	29.482 €	145.203 lei
12	21	190	21965	Pasune	51,7997	517.997,00	122.403 €	602.858 lei
13	27	282	21963	Pasune	24,9214	249.214,00	58.889 €	290.041 lei
14	27	283	21951	Pasune	5,4258	54.258,00	12.821 €	63.147 lei
15	28;29	286;312	21947	Pasune	9,5894	95.894,00	22.660 €	111.604 lei
16	28	284	21940	Pasune	6,7283	67.283,00	15.899 €	78.306 lei
17	31	319;320	21939	Pasune	2,7592	27.592,00	6.520 €	32.112 lei
18	43	442	21955	Pasune	0,6398	6.398,00	1.512 €	7.446 lei
19	24	244	21941	Pasune	1,0953	10.953,00	2.588 €	12.747 lei
20	38	406	21960	Pasune	24,1295	241.295,00	57.018 €	280.825 lei
21	30	312;317	21954	Pasune	12,4299	124.299,00	29.372 €	144.662 lei
22	1	6	21949	Pasune	0,1911	1.911,00	452 €	2.224 lei
23	3	22	-	Pasune	14,7489	147.489,00	34.852 €	171.651 lei
24	6	114	-	Pasune	9,1071	91.071,00	21.520 €	105.991 lei
25	6	111	-	Pasune	0,0476	476,00	112 €	554 lei
26	6	110	-	Pasune	3,0488	30.488,00	7.204 €	35.483 lei
27	6	66	-	Pasune	0,9994	9.994,00	2.362 €	11.631 lei
28	7	67	21943	Pasune	21,8818	218.818,00	51.707 €	254.666 lei
29	7	68	21958	Pasune	1,3071	13.071,00	3.089 €	15.212 lei
30	7	68/1	21944	Pasune	0,9626	9.626,00	2.275 €	11.203 lei
31	7	69	21950	Pasune	0,4402	4.402,00	1.040 €	5.123 lei
32	43	442/1	21953	Pasune	0,2365	2.365,00	559 €	2.752 lei
33	36	386;387;392	21956	Pasune	24,0376	240.376,00	56.801 €	279.756 lei
34	44	446	21942	Pasune	0,8836	8.836,00	2.088 €	10.284 lei
35	7	70;71	21938	Pasune	0,3780	3.780,00	893 €	4.399 lei
TOTAL					260,7598	2.607.598	616.175 €	3.034.787 lei

Calcul chirie VARIANTA 1:

Calcul chirie varianta 1				
	Valoarea totala a terenului in lei	Valoarea totala a terenului in euro	Valoarea terenului in lei pentru un ha	Valoarea terenului in euro pentru un ha
	3.034.787 lei	616.175 €	11.640 lei	2.363 €
Perioada de timp (ani)	30	30	30	30
Valoare chirie pe an	101.160 lei	20.539 €	388 lei	78,77 €
Nr. de luni	12	12	12	12
Valoare chirie pe luna	8.430 lei	1.712 €	32 lei	7 €

3.034.787 lei : 30 ani :260,7598 HA =388 lei /ha/ an

Calcul chirie VARIANTA 2:

Capacitatea de pasunat, respectiv incarcatura optima de animale pe hectar, se calculeaza, pentru fiecare pajiste in parte, conform metodologiei prevazute in Ordinul nr. 544 din 21 iunie 2013.

Incarcatura cu animale pe o pajiste sau capacitatea de pasunat, este un instrument util de folosire pentru crescatorul de animale deoarece ii permite sa ajusteze incarcatura de animale in functie de cantitatea de iarba disponibila.

Pentru stabilirea incarcaturii corecte se calculeaza capacitatea de pasunat, respectiv numarul de animale ce pot pasuna pe unitate de suprafata.

Conform literaturii de specialitate si Ordinului 544/2013 art. 8(1) capacitatea de pasunat se estimeaza pe baza productiei medii de masa verde obtinuta in anii anteriori, tinand cont de fertilitatea solului, conditiile meteorologice si compozitia floristica a covorului vegetal; iar art. 8 (2) prevede ca numarul de animale (UVM/ha) trebuie sa fie suficient pentru a asigura utilizarea maxima a productiei de masa verde, mentinand in acelasi timp sustenabilitatea pe termen lung a pajistii.

Se recomanda 50-65 kg masa verde/zi/cap pentru 1 UVM (din care consumate efectiv 50 kg/cap/zi). Conversia in UVM a speciilor de animale domestice este redată in tabelul de mai jos conform literaturii de specialitate si a legislatiei in vigoare.

Categoria de animale	Coeficientul de conversie	Capete/UV M
Tauri, vaci și alte bovine de mai mult de 2 ani, ecvidee de mai mult de 6 luni	1,0	1,0
Bovine între 6 luni și 2 ani	0,6	1,6
Bovine de mai puțin de 6 luni	0,4	2,5
Ovine	0,15	6,6
Caprine	0,15	6,6

S-a considerat productia disponibila de masa verde Kg/ha este de 9000, un coeficient de folosire de 85%, cu un consum zilnic de masa verde de 50kg/zi/1 UVM și durata sezonului de pășunat (ciclu) de 180 zile obținem o capacitate de pasunat de 0.85 UVM/HA astfel:

Capacitatea de pasunat : $CP = (P.d. \times C.f.) / (C.i. \times Z.p. \times 100)$, în care

$$CP = (9000 \times 85) / (50 \times 180 \times 100) = 0,85 \text{ UVM/ha.}$$

Unde:

P.d.=productia disponibila de masa verde Kg/ha

C.f.= coeficient de folosire

C.i.= consum zilnic de iarba kg/UVM

Z.p.=numar de zile de pasunat intr-un sezon

S-a avut in vedere o cantitate medie de masa verde de 10 tone/ha/an x 50 lei/tona cnf. Proiectului de Hotărâre al C.J. Teleorman, rezultând o valoare de 500 lei/ha/an.

Din aceasta sumă conform prevederilor O.G. nr. 34/2013, art. 9, pct. 7 ^1 (ținând cont de echilibrul financiar dintre valoarea producției de iarba disponibilă si obligațiile care îi sunt impuse utilizatorului pajistii permanente prin cheltuielile cu implementarea amenajamentului pastoral) se scade un cuantum de 30% din valoarea masei verzi, rezultând o **valoare a chiriei de 350 lei/ha/an.**

Prin cheltuielile cu implementarea amenajamentului pastoral, se intelege transport, curățire de mușuroaie, de vegetație nevaloroasă și fertilizare, supraînsămânțare propriu-zisă și diminuarea concurenței vechiului covor vegetal după semănare, prin ierbicidare cu benzi, cheltuieli fiscal, taxe și impozite.

Valoare chirie recomandata: 350 lei/ha/an.

Această estimare are în vedere caracteristicile intrinseci ale proprietății, amplasarea, etc. Datele prezentate, analiza, concluziile și opinia evaluatorului sunt în limita ipotezelor considerate, condițiilor specifice și nu sunt influențate de nici un alt factor. Ele sunt corecte și adevărate în limita informațiilor existente în documente și constatate cu ocazia inspectării proprietății și a analizei pieței imobiliare.

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

CAPITOLUL 1

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1 IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

EVALUATORUL AUTORIZAT

Subsemnatul, **Ec. Mitroi Aurelian Dumitru** declar ca am calitatea de evaluator autorizat cu specializarea Evaluarea Proprietatilor Imobiliare, conform legitimației de membru titular ANEVAR cu nr. **14232 valabilă pentru 2023**.

În calitate de expert evaluator ce a realizat prezenta lucrare declar ca nu am nicio relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată.

Rezultatele prezentei lucrări nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

Subsemnatul, declar ca am competența necesară exercitării profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de către client și îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în raport, opinia mea fiind obiectivă și imparțială.

La elaborarea raportului nu am primit asistență semnificativă din partea nici unei terțe persoane.

S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L este membru corporativ ANEVAR, înscrisă în Tabloul membrilor corporativi cu **Certificatul nr. 0622** calitate dobândită în condițiile OG 24/2011. În calitate de furnizor al serviciilor de evaluare a bunurilor, declarăm ca avem dreptul contractării și prestării serviciilor de evaluare a bunurilor, așa după cum este reglementat acest aspect în OG 24/2011.

Evaluator Autorizat,

Ec. Mitroi Aurelian Dumitru

Leg. nr. 14232

S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L

Membru corporativ ANEVAR Nr certificat 0622



1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A UTILIZATORILOR DESEMNAȚI

Clientul evaluării: Primăria Comunei SILISTEA, județul Teleorman

Utilizatori desemnați: Primăria Comunei SILISTEA, județul Teleorman

Evaluatorul își asumă răspunderea doar față de client și utilizatorii desemnați, specificați mai sus, în condițiile agreeate prin contractul încheiat cu clientul.

Alte persoane (fizice sau juridice) care pot avea acces la raportul de evaluare: nu este cazul.

Accesul altor persoane la raportul de evaluare, altele decât clientul și utilizatorii desemnați, exclude orice răspundere a evaluatorului față de aceștia.

1.3. SCOPUL EVALUĂRII

Evaluarea este cerută de către client pentru **în vederea fundamentării deciziei de închiriere.**

1.4. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII SUPUSE EVALUĂRII

Identificarea subiectului evaluat

A fost efectuată în baza Titlului de proprietate nr. 7014163 din data de 24.12.2019.

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare:

**TEREN EXTRAVILAN –CATEGORIA DE FOLOSINTA ISLAZ
COMUNAL/PĂȘUNE –
SITUAT ÎN EXTRAVILANUL COMUNEI SILISTEA, JUDEȚUL TELEORMAN**

Drept de proprietate

Dreptul asupra proprietății imobiliare care se evaluează este un drept („deplin”), ce conferă titularului, **Primăria comunei SILISTEA**, dreptul de a poseda, a folosi sau ocupa ori de a dispune de teren.

Nu a fost identificat alt drept deplin sau subordonat care influențează dreptul care se evaluează.

Restricții asupra dreptului de proprietate supus evaluării: nu se cunosc.

Identificarea problemelor de natură juridică ale documentelor care atestă dreptul de proprietate asupra bunurilor evaluate nu este de competența evaluatorului autorizat și nu îi va atrage răspunderea.

1.5. TIPUL VALORII

Scopul precizat al evaluării a determinat tipul adecvat al valorii estimate și anume valoarea de piață, definită în SEV 104 –Tipuri ale valorii.

“Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

Moneda în care se va raporta valoarea este leul românesc și euro.

Curs valutar valabil la data evaluării **10.01.2023, 1 euro= 4,9252 lei**

1.6. DATA EVALUĂRII

Data evaluării este data realizării inspecției respectiv **10.01.2023**

1.7. DOCUMENTAREA NECESARĂ REALIZĂRII EVALUĂRII

Etapele evaluării sunt:

- Definirea problemei de evaluare
- Stabilirea termenilor de referinta
- Culegerea datelor si descrierea proprietatii
- Analiza de piata
- Aplicarea abordarilor in evaluare
- Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii
- Raportarea

Termenii de referință ai evaluării (SEV 101) cuprind precizări privind orice limitări și/sau restricții referitoare la inspecția, documentarea și analizele necesare pentru scopul evaluării după cum urmează:

- documentele puse la dispoziție de către client, fără a se face verificări suplimentare asupra veridicității sau legalității datelor din cuprinsul acestora;
- amploarea inspecției proprietății și amplasamentului: au fost culese date despre caracteristicile fizice ale proprietății subiect, incluzând amplasamentul, vecinătățile situate la limitele proprietății precum și corespondența informațiilor cuprinse în documentele analizate și realitatea din teren;
- responsabilitatea pentru informațiile despre suprafața amplasamentului și despre orice suprafețe ale construcției revine clientului;
- evaluatorul a constatat doar situația de fapt la data evaluării, fără a realiza investigații suplimentare;
- documentarea necesară privind natura, specificațiile și adecvarea serviciilor de evaluare s-a făcut de către client împreună cu evaluatorul;
- orice informații din cadrul raportului (dacă acestea sunt prezentate) privind starea solului provin de la client, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a clientului;
- identificarea riscurilor de mediu înconjurător, reale sau potențiale, s-a făcut de către evaluator pe baza interogării clientului, responsabilitatea informațiilor furnizate fiind a clientului; evaluatorul nu a realizat investigații suplimentare;

1.8. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE BAZEAZĂ EVALUAREA

Au fost utilizate informații:

De la client: Titlului de proprietate nr. 7014163 din data de 24.12.2019.

Din surse publice:

- analiza de piață – site-uri imobiliare și publicații de specialitate

1.9. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI IPOTEZE SEMNIFICATIVE SPECIALE

Ipotezele semnificative luate în considerare pe durata realizării și raportării evaluării sunt acele aspecte care sunt acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate. Ele sunt aspecte care, după ce au fost stabilite, trebuie acceptate pentru înțelegerea evaluării sau a altor servicii de evaluare furnizate.

Ipotezele semnificative speciale sunt acele ipoteze care presupun fapte care diferă de datele reale existente la data evaluării, fie date care nu ar fi presupuse de către un participant tipic de pe piață într-o tranzacție, la data evaluării. Ipotezele semnificative speciale se utilizează deseori pentru a ilustra efectul pe care îl are modificarea circumstanțelor asupra valorii.

Au fost stabilite si agreeate cu clientul numai acele ipoteze semnificative si ipoteze semnificative speciale care sunt rezonabile si relevante, in contextul scopului pentru care a fost solicitata evaluarea.

Ipoteze semnificative speciale:

- In lipsa tranzactiilor consumate pot fi utilizate si oferte de vanzari/inchirieri in conformitate cu standardele ANEVAR 2022, ghidul metodologic GEV 630 punctul 39, 74, 75 etc
- Activul a fost evaluat pe premiza dreptului integral de proprietate.
- Evaluatorul s-a bazat exclusiv pe documentele mentionate in cadrul raportului si a anexelor la raport.
- Evaluatorul nu are cunostinta de existenta altor documentele care ar putea afecta material valorile estimate. In privinta actelor evaluatorul nu poate obtine mai multe decat i se ofera de catre partile interesate in cadrul procesului de evaluare practic nu poate forta partile sa i se ofere mai multe documente astfel ca, daca partile evita cu intentie predarea tuturor actelor si informatiilor relevante cu impact pe valoare exonereaza de drept evaluatorul, care trebuie sa arbitreze independent.
- Valoarea nu este un pret cert obtenabil ci un indicator de valoare de la care se pot lua decizii iar mentinerea conditiilor valorii de piata poate conduce la atingerea targetu-ului de valoare estimat in lucrarea de fata. Chiar daca se mentin conditiile valorii de piata finalizarea vanzarii se poate face la o valoare diferita fiind influentata la momentul respectiv de motivatia vanzarii, element ce nu poate fi controlate de evaluator in afara subiectilor activi ai tranzactiei adica vanzatorul si a cumparatorului.
- Raportul de evaluare este confidential, posesia acestuia nu da dreptul utilizarii de catre terte parti in afara utilizatorului care are dreptul de utilizare in scopul pentru care a fost solicitat. Utilizarea de catre terte parti fara acordul evaluatorului se pedepseste conform legislatiei romane in vigoare.
- Valoarea recomandata este conditionata de ofertele de vanzare ale unor proprietati similare preluate din spatiul public disponibil oricarui alt utilizator sau potential utilizator. Practic cererea este cea care influenteaza atat pretul cat si tranzactiile in sine. In prezent nu se poate spune ca exista o cerere activa.
- Analiza de fata estimeaza nivelul tranzactionabil la nivelul pietei. Au fost investigate intentiile de vanzare de terenuri libere.
- Analiza deciziei in vanzare – cumparare tine cont de elemente obiective comparative cu cele de pe piata rezultand o valoare de tranzactionare bazata pe un rationament logic. Nu s-a tinut cont ca in luarea unor decizii pe fundament emotional pot genera chiar vanzari la nivele peste pretul pietei sau sub nivelul pietei.
- Nu se asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind dreptul de proprietate ; au fost luate ca atare din documentele prezentate. In temeiul Standardelor ANEVAR, GEV 520, punctul 7, .. ‘verificarea situatiei juridice nu este de competenta evaluatorului si nu ii va angaja raspunderea.’
- Negocierea poate fi mai mare functie de motivatia vanzarii. Pretul de oferta nu este egal cu cel de tranzactionare decat in cazuri distincte. Sunt excluse tranzactiile subiective bazate pe motivatii diferite ale vanzarii si cumpararii.
- In general proprietarii solicita preturi ce depasesc limita fezabilitatii astfel ca o negociere adecvata poate duce la un nivel acceptabil valoarea de tranzactie a terenului/prorietatii. Motivatia cumparatorului se bazeaza pe fezabilitatea investitiei in cazul unui utilizator intermediar dar si a unui utilizator final, care ar putea plati o suma ce motiveaza dorintele si satisfactiile personale.
- Sursele de informatii au fost considerate credibile reprezentand intentiile de vanzare din zona studiata pentru a obtine o indicatie reala asupra nivelului pietei; acestea reprezinta cotația cea mai probabila solicitata de catre vanzatori, cotație ce se va supune negocierii.
- Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân neschimbate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.

- Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată.
- Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
- Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
- Evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului.
- Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
- Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul considera că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
- Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinat și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de **Standardele de Evaluare a bunurilor 2022** și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
- Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată.

Ipoteze semnificative speciale:

- Evaluarea terenurilor s-a realizat în lipsa unui certificat de urbanism și nu se cunosc eventuale restricții de utilizare.
- Inspectia în teren s-a realizat pe o arie mare terenurile nefiind delimitate

1.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DISEMINARE SAU PUBLICARE

Prezentul raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și al destinatarului.

Raportul de evaluare sau oricare altă referință la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele menționate în raport, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

1.11. CONFORMITATEA EVALUĂRII CU STANDARDELE

Evaluarea s-a realizat cu respectarea Standardelor de Evaluare a bunurilor 2022 in vigoare la data evaluarii. Nu au fost identificate elemente care sa justifice devierea de la SEV.

SEV 100 – Cadrul general

SEV 102 – Documentare si conformare

SEV 103 – Raportarea evaluării

SEV 104 - Tipuri ale valorii

SEV 105- Abordari si metode de evaluare

SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

SEV 400 – Verificarea evaluarilor

GEV 630- Evaluarea bunurilor imobile

1.12. FORMA RAPORTULUI

Tipul si forma raportului de evaluare furnizat sunt cele specifice unui raport scris explicativ.

Continutul si structura raportului de evaluare sunt conforme SEV 103 - Raportare.

1.13. DATA RAPORTULUI

Data la care este întocmit raportul de evaluare este **10.01.2023**

1.14 ALTE PRECIZĂRI

Raportul de evaluare este completat cu fotografii ale imobilului, inspectie (vizualizare).

CAPITOLUL 2

PREZENTAREA DATELOR

2.1 PREZENTARE GENERALA A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

INSPECȚIA PROPRIETĂȚII

Proprietatea a fost inspectata de catre evaluator ec. **Mitroi Aurelian Dumitru**, evaluator autorizat EPI si reprezentant al **S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L.**, in data de **10.01.2023**, fiind identificată după documentele puse la dispozitia evaluatorului si indicatiile reprezentantului proprietarului.

Identificarea proprietatii s-a facut pe baza informatiilor furnizate de catre reprezentantul clientului, responsabilitatea asupra acestora aparținându-le.

INFORMAȚII DESPRE AMPLASAMENT ȘI TEREN

Localizarea amplasamentului:

Comuna SILISTEA, județul Teleorman.

Nr. cadastral

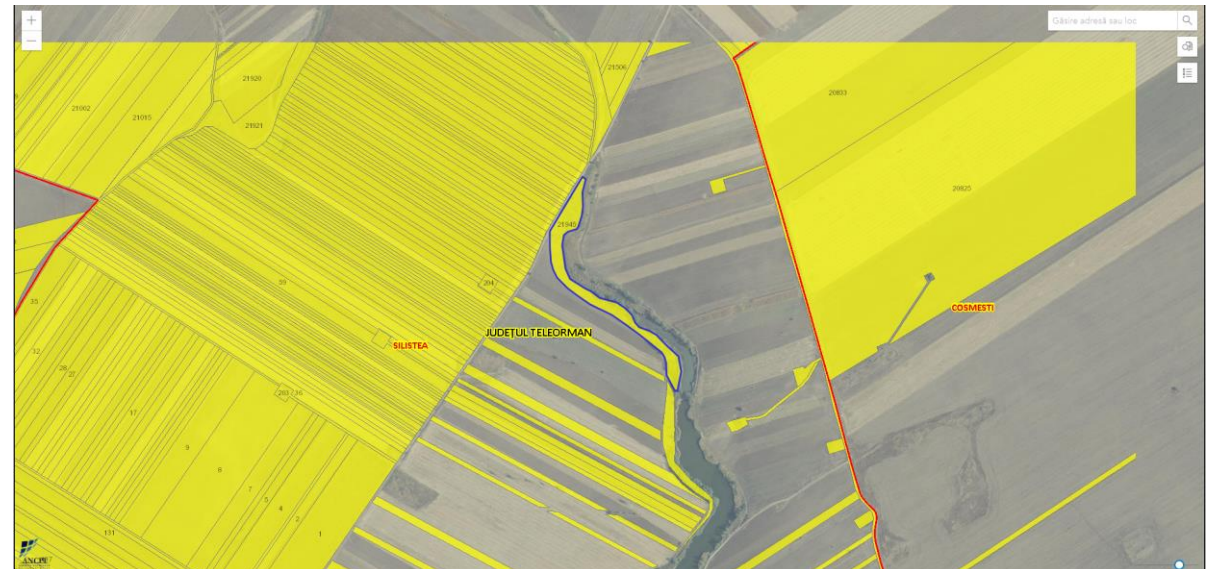
21964



21961



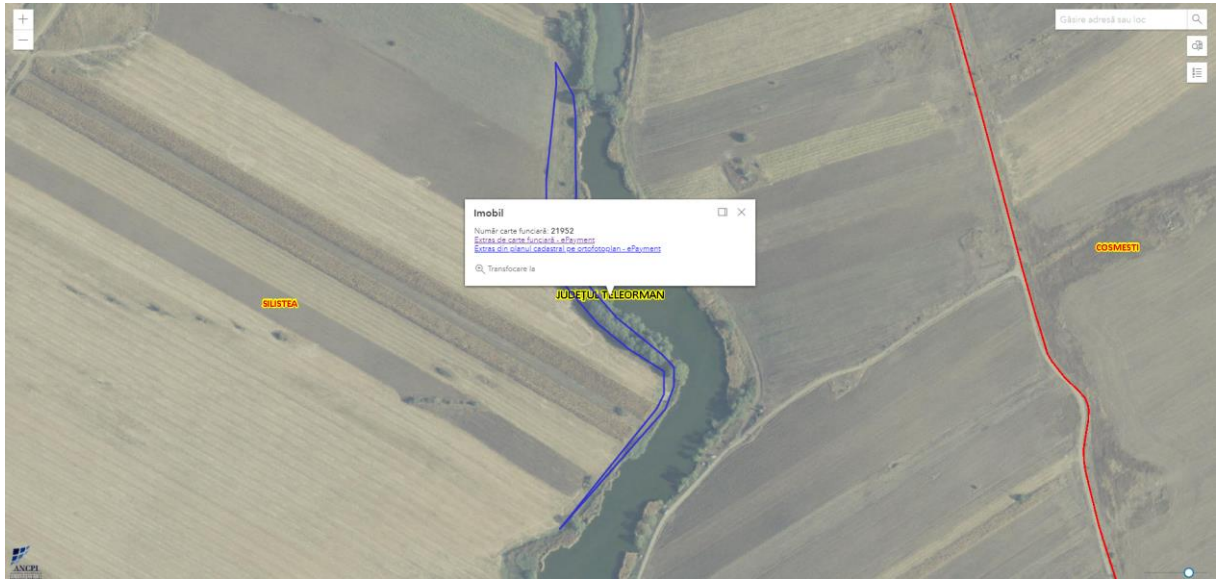
21945



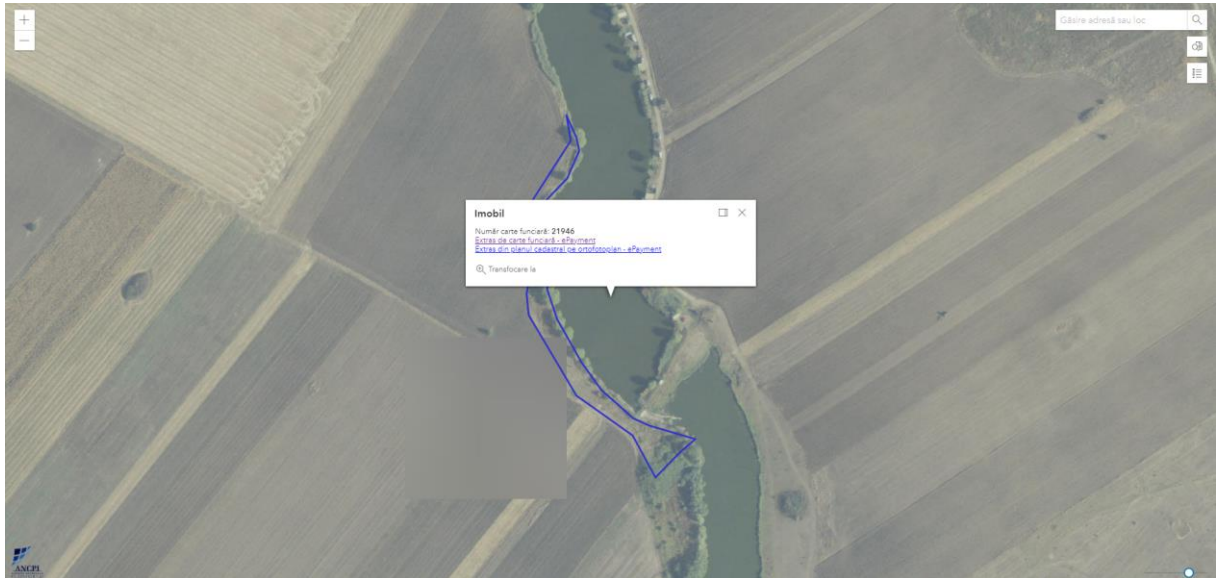
21957



21952



21946



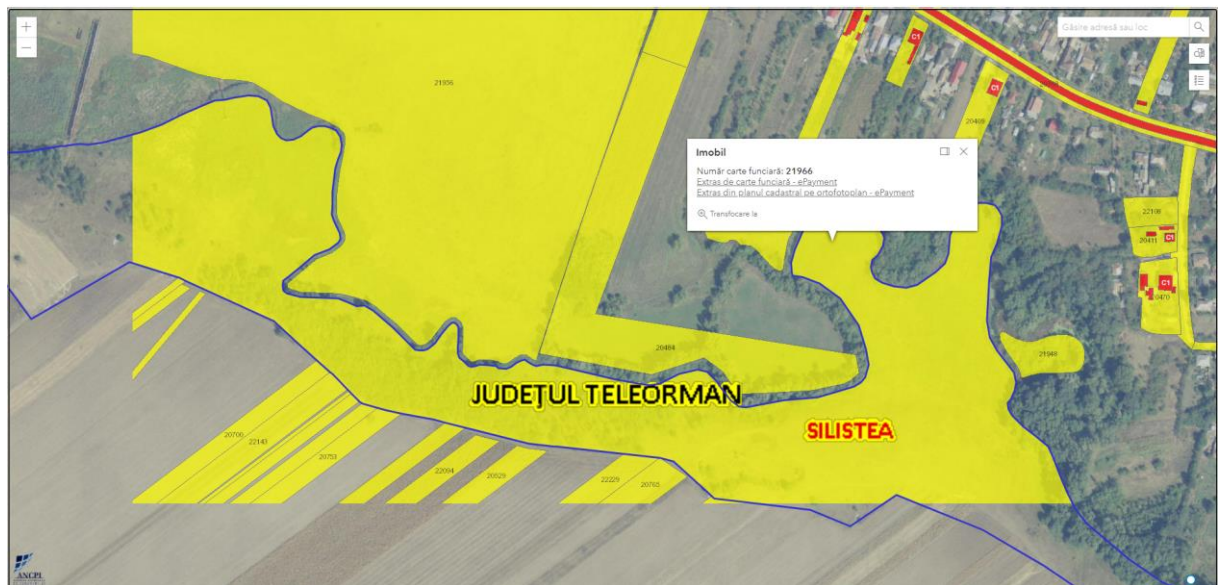
21959



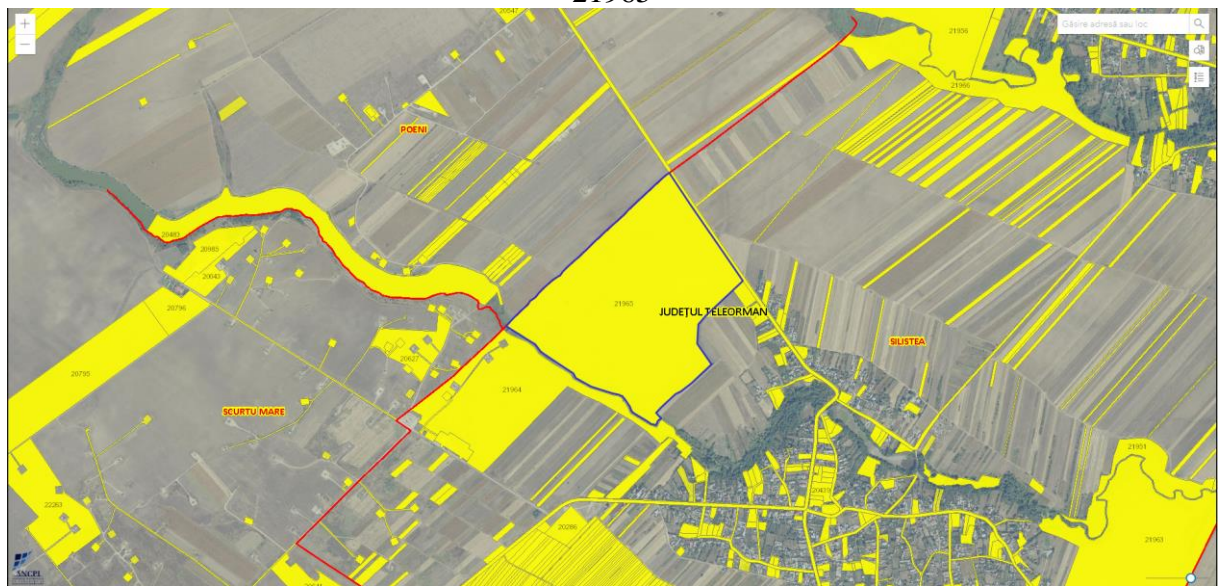
21948



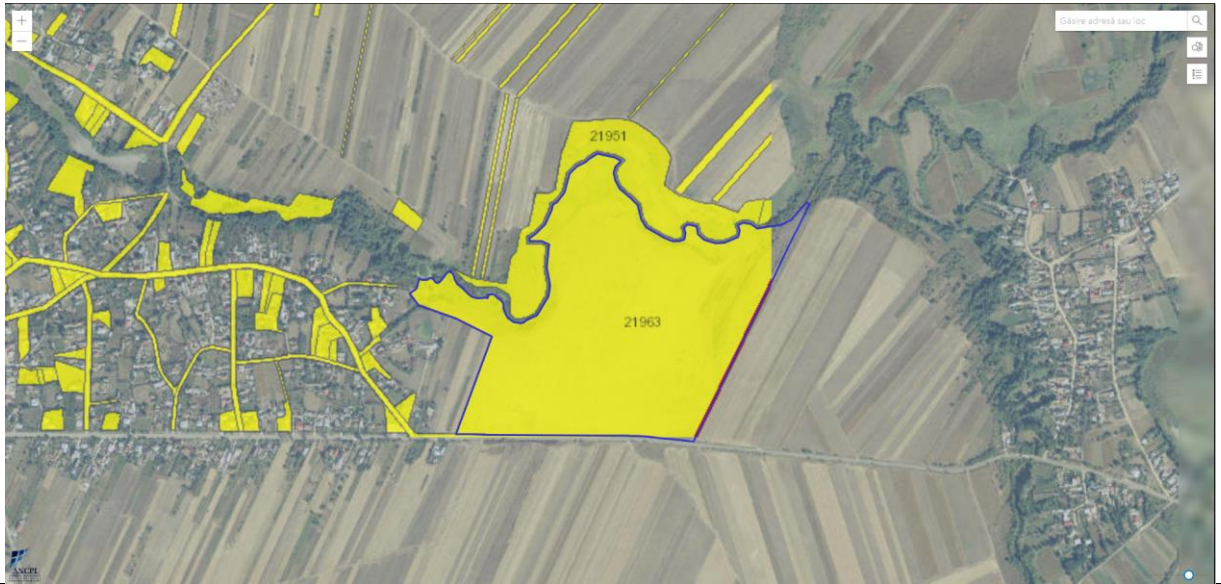
21966



21965



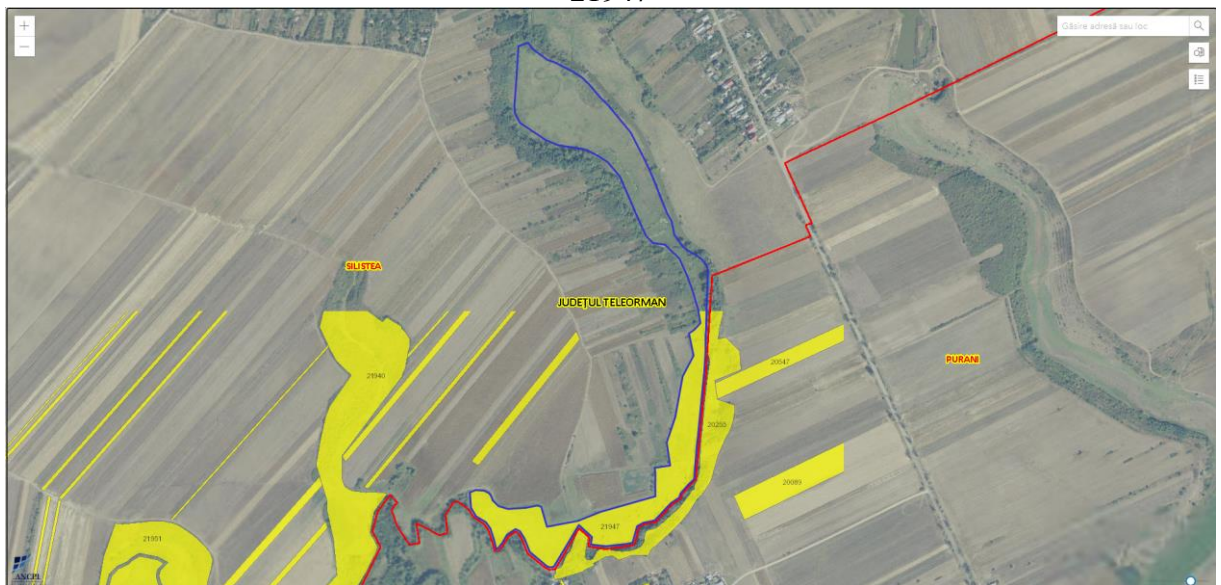
21963



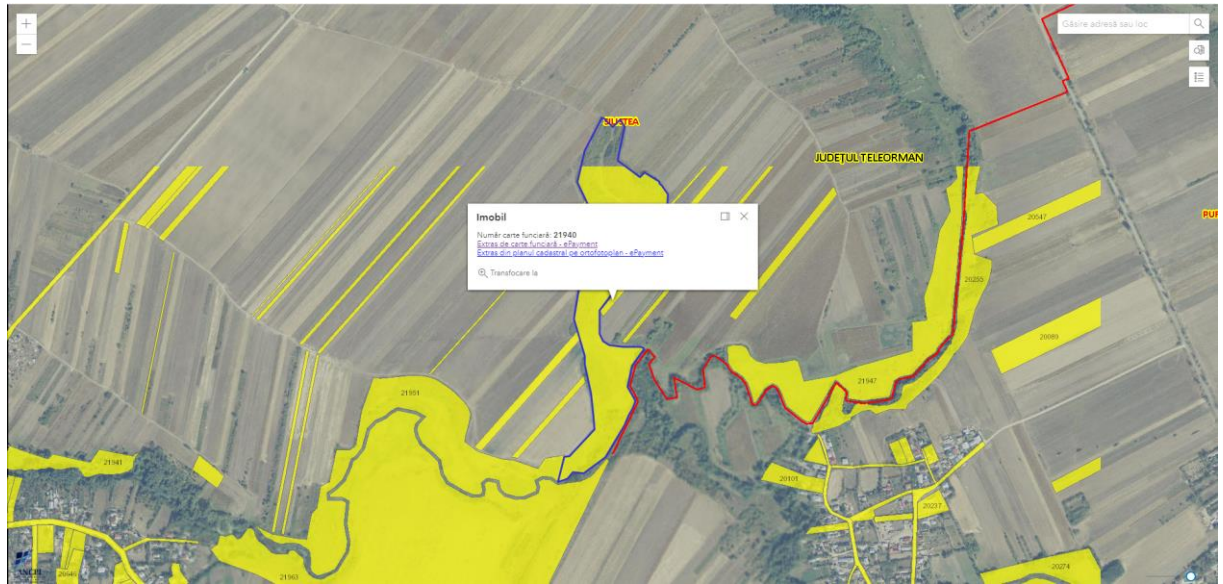
21951



21947



21940



21939



21955



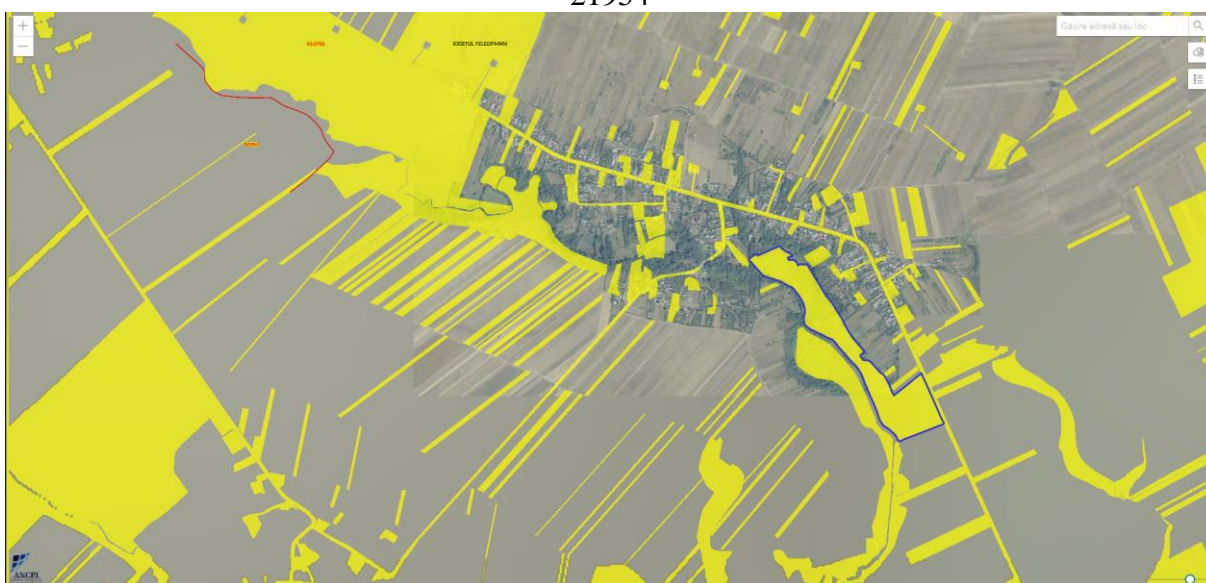
21941



21960



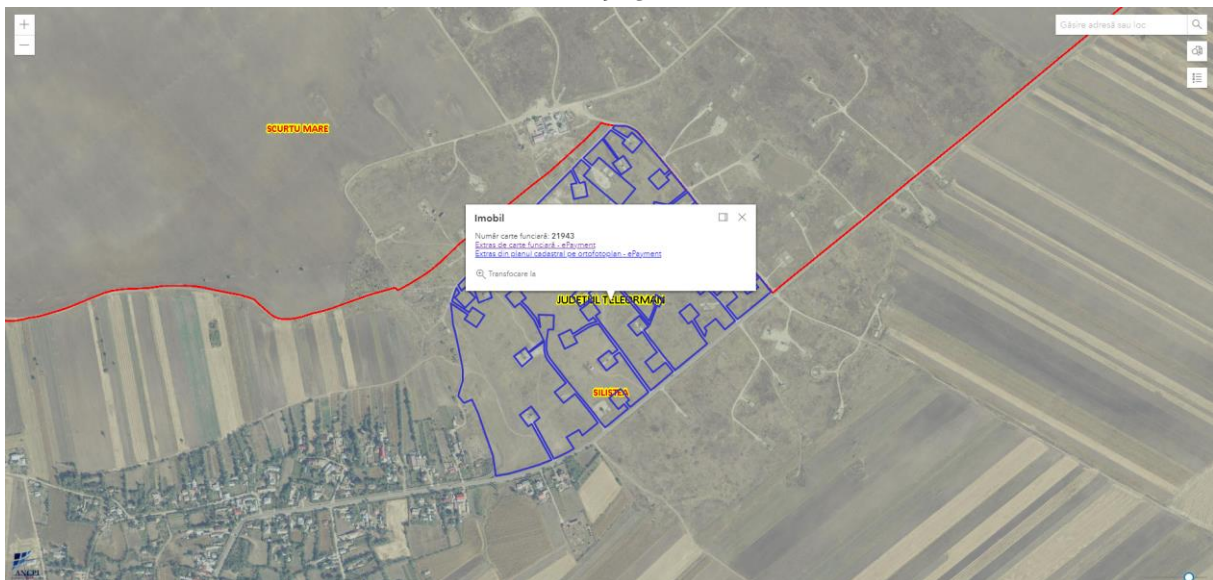
21954



21949



21943



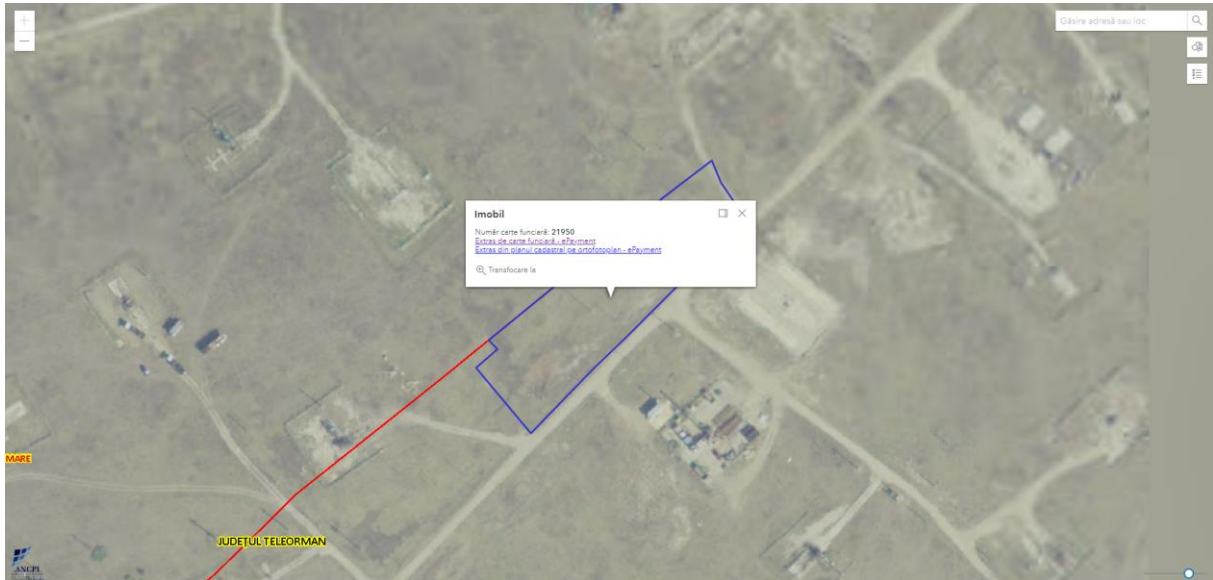
21958



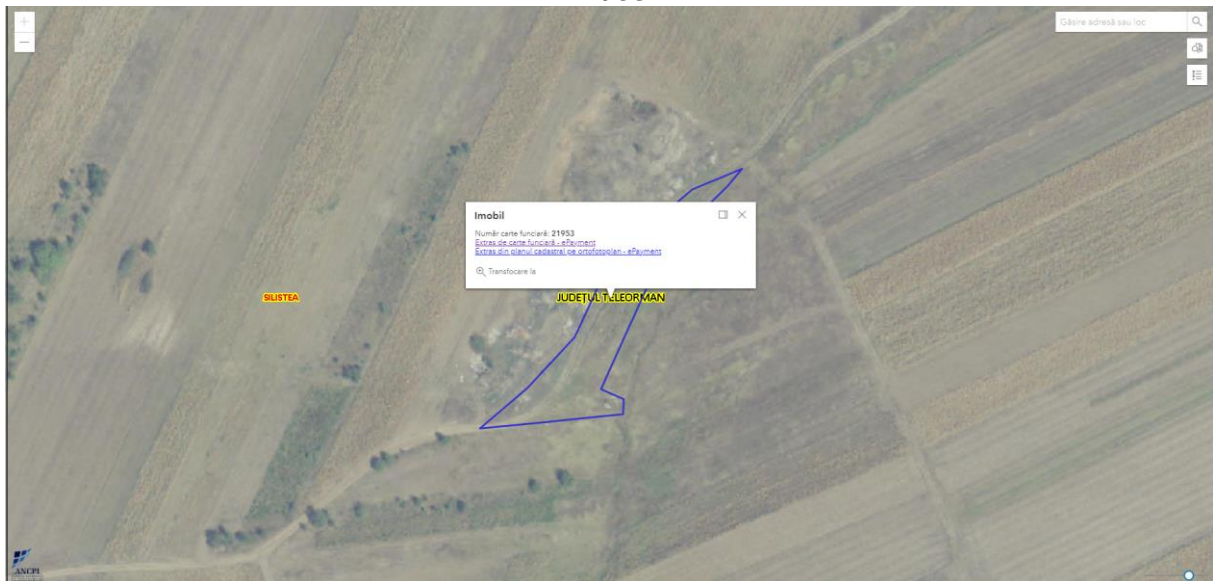
21944



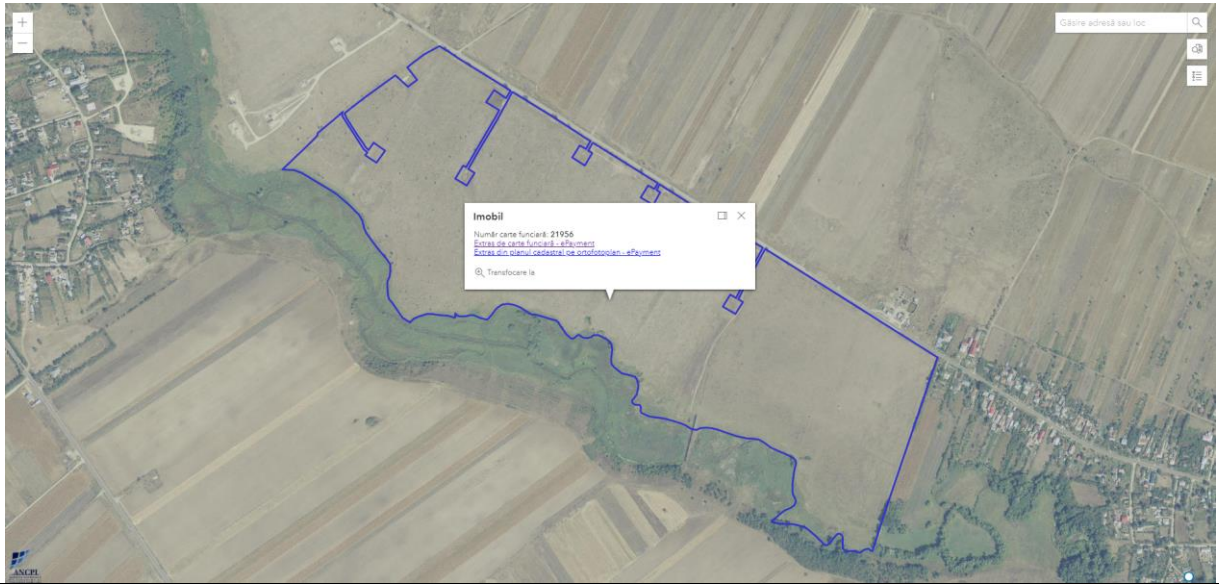
21950



21953



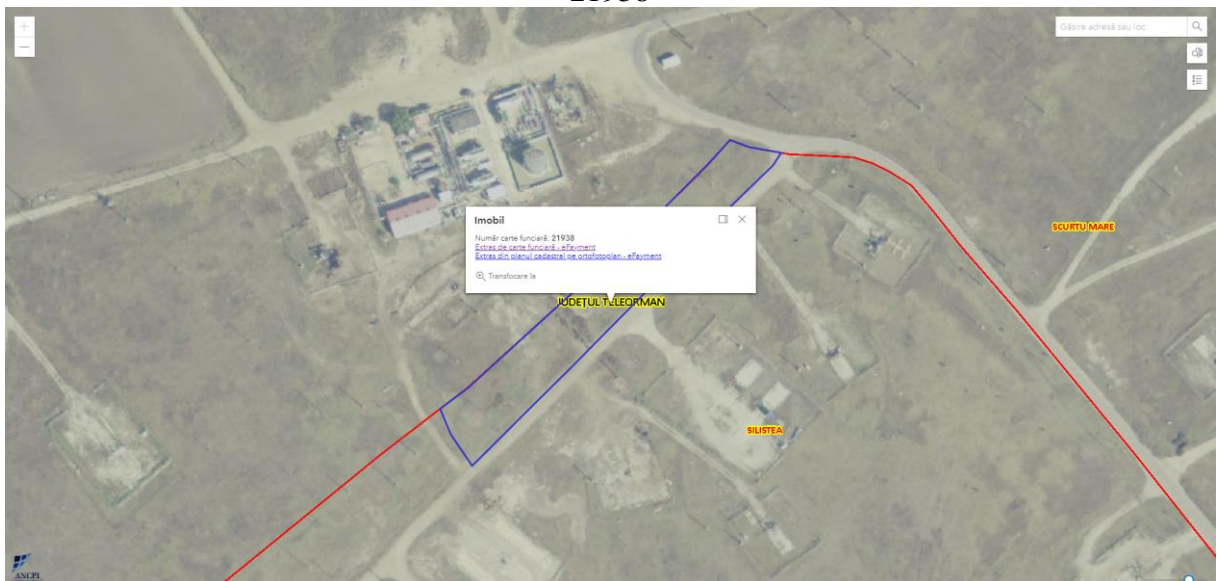
21956



21942



21938



Siliștea este o comună în județul Teleorman, Muntenia, România, formată din satele Butești, Siliștea (reședința) și Siliștea Mică.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația comunei Siliștea se ridică la 2.513 locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 2.814 locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (97,21%). Pentru 2,79% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (97,17%). Pentru 2,79% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

Pantă: nu

Deschidere: la drum de exploatare

Utilizare actuala: teren viran, liber

Utilitati pe teren: nu

Utilitati la limita: energie electrica

Tip teren Categoria de folosinta: extravilan - pășune extravilan.

Autorizatii: nu s-au prezentat

Restrictii legale de utilizare: nu se cunosc, nu s-a prezentat certificat de urbanism, desi a fost solicitat clientului.

Utilitati in zona: energie electrica la limita proprietatii

Vecinatati: terenuri agricole si terenuri cu arbusti respectiv locuinte in imediata apropiere.

2.2. DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ

În urma analizei activității pietei imobiliare, ținând cont de tipul proprietății subiect, de scopul evaluării și tipul valorii estimate, s-a delimitat o arie de piață la nivel de localitate și anume piața terenurilor extravilane situate în **comuna SILISTEA** și comunele limitrofe comunei Silistea.

DATE DESPRE PROPRIETĂȚI COMPARABILE

Ofertele utilizate sunt situate în perimetrul comunei SILISTEA, unde se află subiectul supus evaluării. Preturile variază în jurul a 2.000-4.500 euro/ha, în funcție de suprafața, amplasament, forma, deschidere, utilități, dar și categoria de folosință.

CAPITOLUL 3 ANALIZA DATELOR

PIAȚA IMOBILIARĂ SPECIFICĂ

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor sume de bani.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

- a) fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix;
- b) pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numărul de vânzatori și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pietele să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.;

- c) in general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata;
- d) Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru;
- e) Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung.

Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii.

Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate

Proprietatea este compusa din teren extravilan tip pasune.

Avand in vedere cele prezentate anterior, piata imobiliara specifica poate fi considerata **piata terenurilor agricole extravilane**, piata a carei arie geografica se intinde la nivelul **judetului Teleorman, zona comunei SILISTEA**.

In analiza acestei pietei am investigat aspecte legate de situatia economica a localitatii, populatia sa, tendinte ale ultimilor ani, cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate delimitat.

Aceasta piata se defineste pe baza tipului de proprietate, potentialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor si chiriilor tipici.

In urma discutiilor purtate cu reprezentantii agentilor imobiliare din zona si studiind oferta din presa scrisa si internet, se poate estima ca cererea pentru acest tip de proprietati este in crestere, iar oferta este limitata.

Influente legislative defavorabile nu exista.

Factorii de mediu care pot duce la situatii defavorabile, nu sunt relevanti la nivelul localitatii.

Opinia evaluatorului referitor la posibilitatea de valorificare a proprietatilor supuse evaluarii este pozitiva, in sensul ca imobilul supus evaluarii poate fi valorificat pe piata imobiliara locala, cu o expunere relativa de circa 6 luni pe piata.

Piata terenurilor agricole in aceasta zona este structurata in 2 segmente:

- Segmentul de piata format din loturi de terenuri mici (1-10 ha), in general avand numai titlu de proprietate, definita ca o „**piata primara**”;
- Segmentul de piata format din loturi de terenuri comasate 10-1.000 ha, in general cu extras de carte funciara, definita ca o „**piata secundara**”;

Din acest punct de vedere proprietatea subiect apartine **pietei secundare**.

Analiza ofertei competitive

Oferta de terenuri extravilane pentru vanzare situate in zona limitrofa comunei SILISTEA, judetul Teleorman, este segmentata pe doua tipuri, in functie de dimensiunile amplasamentelor: terenuri cu suprafete medii si mici si terenuri mari.

Proprietarii se impart in trei categorii:

- a) persoane fizice;
- b) societati comerciale private;
- c) investitori pe piata imobiliara;

Persoanele fizice proprietari de teren agricol, detin in general suprafete de teren destul de mici, unii dintre ei intrand in posesia terenurilor in urma retrocedarilor efectuate. Acestia opereaza pe piata privata de terenuri extravilane agricole si sunt in general mai activi in ceea ce priveste numarul de tranzactii incheiate, acest fapt datorandu-se in principal sumelor destul de mici ce se vehiculeaza in aceste intermediari.

Ofertele din partea societatilor comerciale private, sunt in general proprietati pe care acestea le detin in exces fata de necesitatile lor curente.

Investitorii pe piata imobiliara ofera la vanzare fie suprafete mici de teren, in general cu destinatia agricola, suprafete parcelate din suprafete mai mari, fie suprafete mari, comasate din suprafete mai reduse, acestea din urma fiind intentionate a se vinde catre investitori asociatii agricole.

In prezent oferta este inelastica, in sensul ca existenta unei cereri solvabile relativ ridicate a dus la cresterea pretului terenurilor, acestea urcand la un nivel mai ridicat, in conditiile in care tranzactiile sunt rare iar perioada de vanzare medie a unui teren oferit pe piata este intre 3 – 6 luni.

Analiza cererii

Pentru proprietatile de tip teren agricol din zona analizata, comuna SILISTEA, cererea se manifesta in special din partea a doua entitati majore si anume:

- a) Societati comerciale romanesti sau straine care doresc sa investeasca in agricultura sau care achizitioneaza terenuri in scop speculativ.
- b) De asemenea se manifesta cerere pentru cumpararea de terenuri agricole din partea unor investitori ce doresc sa achizitioneze proprietati ca investitie imobiliara si care actioneaza fie in directia comasarii unor suprafete mai mari de teren, cu intentia a revinde unor alti investitori strategici, fie actioneaza singular, prin detinerea in proprietate a unor suprafete destul de reduse, asteptand un eventual beneficiu adus de cresterea pietei imobiliare.

Din punctul de vedere al comportamentului celor care manifesta cerere, se evidentiaza o directie clara a societatilor comerciale romanesti sau straine care investesc masiv in Romania, ponderea cea mai mare fiind reprezentata de investitorii straini. Acesti investitori straini achizitioneaza terenuri agricole fie in scop speculativ pentru a vinde ulterior la preturi mult mai ridicate, fie pentru a folosi terenurile in scopul lor principal, agricultura.

O alta directie de comportament o au investitorii ce doresc sa achizitioneze proprietati ca investitie imobiliara si care actioneaza fie in directia comasarii unor suprafete mai mari de teren cu intentia a revinde unor alti investitori strategici, fie actioneaza singular, prin detinerea in proprietate a unor suprafete destul de reduse, asteptand un eventual beneficiu adus de cresterea pietei imobiliare. De regula acesti investitorii achizitioneaza terenurile agricole direct de la tarani la preturi foarte mici, le inscriu in cartea funciara si le comaseaza, urmand apoi sa le vanda unor investitori straini.

La nivelul judetului Teleorman si ale altor judete din aceasta parte a tarii, apreciem ca exista o cerere potentiala ridicata pentru terenuri agricole.

Cererea solvabila se situeaza pe un trend de crestere, intrucat odata cu aderarea la Asociatia Europeana, companiile straine vor investi in acest segment, constiente de fondurile

ce vor intra in tara dedicate strict acestui domeniu. Agricultura din Romania mai trebuie sa absoarba 550 de milioane de euro din cele 1,5 miliarde de euro alocate prin programul SAPARD.

Echilibrul pietei

Piața terenurilor agricole continuă să fie vioaie, deși nu mai are ritmul trepidant cu care ne-a obișnuit imediat după apariția Legii nr. 17 din 7 martie 2014. Prețurile, extrem de nervoase acum doi ani, s-au stabilizat ceva mai sus.

În prezent, ofertele sunt mai puține, suprafețele de teren scoase la vânzare sunt de 1 - 10 de hectare, iar prețurile variază între 8.900 și 18.000 lei pe hectar.

Un alt aspect ce trebuie menționat, în legătura cu piața imobiliară pe segmentul terenurilor agricole este acela că majoritatea producătorilor agricoli cultivă suprafețe mai mari de teren decât cele pe care le au în proprietate. Mai exact o parte din terenurile lucrate de marii producători agricoli sunt luate în arenda de la proprietarii lor, aceste terenuri situându-se de regulă în zonele în care producătorii agricoli au suprafețe mari de teren în proprietate și pe care le cultivă. Arenda care trebuie plătită de acești producători agricoli proprietarilor de terenuri poate fi plătită în două feluri și anume:

- sub forma de produse, în această situație platindu-se în medie între 600 kg și 800 kg grau/ha/an
- sub forma de numerar, în special în cazul proprietarilor persoane juridice, tarifele practicate în acest caz fiind foarte variate, începând de la 120 euro/ha/an și ajungând în unele cazuri la aproximativ 150 euro/ha/an.

Piața terenurilor arabile din Teleorman este a patra cea mai mare din economie, dar în același timp și una dintre cele mai fragmentate.

Prețul terenurilor agricole a crescut în România de 25 de ori în ultimul deceniu, cu un ritm mediu de apreciere anuală de 40%, dar în ultimii ani galopul a intrat pe o pantă descendentă, fiind limitat de nivelul subvențiilor și de declinul cotațiilor din piața cerealelor și semințelor oleaginoase.

România are a șasea suprafață agricolă din UE cu 13,6 milioane de hectare, dintre care 8,5 milioane de hectare arabile și o poziție privilegiată în ecuația mondială a materiilor prime agricole prin ieșirea de la Marea Neagră.

Cele peste 13 milioane de hectare de teren agricol din România valorează în total peste 25 de miliarde de euro în condițiile în care prețul mediu al unui hectar de teren se ridică la aproape 2.000 de euro. Cotația terenurilor agricole de pe piața locală este însă printre cele mai mici dintre toate celelalte țări din Uniunea Europeană.

Prețurile variază în funcție de localizare, dar și de suprafața scoasă la vânzare sau de calitate. Astfel, terenurile sunt mai scumpe dacă suprafețele sunt comasate, dacă sunt poziționate în apropierea unui oraș mare sau sunt conectate la infrastructura rutieră, de cale ferată sau maritimă.

Spre exemplu, în județul Teleorman un hectar de teren poate fi cumpărat cu circa 1.500 de euro în cazul unui lot de până la zece hectare. În cazul în care lotul de vânzare acoperă peste o sută de hectare, prețul poate ajunge și la 4.000-5.000 de euro pe hectar, potrivit datelor din piață.

În anexe sunt prezentate un set de informații despre proprietăți comparabile.

CAPITOLUL 4 APLICAREA ABORDĂRILOR ÎN EVALUARE

4.1 CEA MAI BUNA UTILIZARE

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai buna utilizare - este definită ca cea mai probabilă utilizare rezonabilă si legală, a bunului de evaluat care este fizic posibila, fundamentată adecvat, fezabilă financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie sa fie:

- permisă legal
- posibila fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Destinatii alternative posibile fizic si justificate adecvat de localizarea proprietatii:

demolare constructie si vanzare teren liber – nu e cazul

utilizare rezidentiala – inadecvata

utilizare comercială – inadecvata

utilizare industriala – inadecvata

utilizare agricola/pasune - adecvata

Astfel ca evaluatorul considera ca CMBU este utilizare agricola.

EVALUAREA TERENULUI

Valoarea unui teren este influentata in permanenta de cerere si oferta. Anticiparea, schimbarea substitutia si echilibrul sunt principiile evaluarii care la randul lor au influenta asupra valorii terenului. Punctul de echilibru nu este atins, nici macar pe termen scurt de aceea valoarea terenului este in mare masura influentata de cerere.

Terenul liber este o proprietate imobiliara cu caracter specific iar tehnicile de evaluare recunoscute de standardele ANEVAR sunt:

- comparatia vanzarilor-este metoda cea mai uzuala si se poate utiliza cand exista suficiente date despre vanzari pe piata specifica
- parcelarea si dezvoltarea - se foloseste atunci cand parcelarea si dezvoltarea reprezinta utilizarea cea mai importanta a parcelei de teren in curs de evaluare.
- repartizarea(alocarea) - se bazeaza tot pe vanzari de terenuri pentru a stabili un raport intre valoarea terenului si cea a proprietatii(cand avem si constructii pe teren).
- Extractia - se estimeaza valoarea terenului prin diferenta dintre pretul de vanzare al unor proprietati comparabile si valoarea amenajarilor terenului si constructiilor.
- tehnica reziduala a terenului - identifica venitul net din exploatare atribuit terenului si il capitalizeaza cu o rata adecvata luata din piata. Aceasta metoda se utilizeaza atunci cand nu sunt disponibile date referitoare la loturi similare de teren liber.
- capitalizarea rentei funciare (chirie) - se poate aplica doar cand se unosc rente/chirii de comparatie precum si rate de capitalizare din vanzari de terenuri. Renta de baza poate fi capitalizata cu o rata corespunzatoare.

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum este definita in *Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022*. Avand in vedere elementele caracteristice ale imobilului, amplasarea acestuia, scopul evaluarii precum si informatiile disponibile, pentru determinarea acestei valori a fost aplicata tehnica comparatiei vanzarilor.

4.2 Abordarea prin piata

Metoda comparațiilor de piață utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și compararea acestor proprietăți cu cea evaluată.

Premiza majoră a metodei este aceea ca valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea.

Este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se bazează pe valoarea rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile efectuate în zonă.

Pentru estimarea valorii de piață a activului prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din tranzacțiile sau din ofertele de vânzare cu terenuri în zona, precum și la datele și informațiile existente în publicațiile ce conțin rubrici de publicitate imobiliară.

Aceasta metoda consta in analizarea elementelor de comparație între terenul de evaluat și terenuri similare tranzacționate sau ofertate curent pe piața. In cele ce urmează vom analiza elementele a 3 terenuri din aceeași zona.

În ANEXA A este prezentată determinarea valorii de piata.

Calcul chirie VARIANTA 1:

Calcul chirie varianta 1				
	Valoarea totala a terenului in lei	Valoarea totala a terenului in euro	Valoarea terenului in lei pentru un ha	Valoarea terenului in euro pentru un ha
	3.034.787 lei	616.175 €	11.640 lei	2.363 €
Perioada de timp (ani)	30	30	30	30
Valoare chirie pe an	101.160 lei	20.539 €	388 lei	78,77 €
Nr. de luni	12	12	12	12
Valoare chirie pe luna	8.430 lei	1.712 €	32 lei	7 €

$$3.034.787 \text{ lei} : 30 \text{ ani} : 260,7598 \text{ HA} = 388 \text{ lei /ha/ an}$$

Calcul chirie VARIANTA 2:

Capacitatea de pasunat, respectiv incarcatura optima de animale pe hectar, se calculeaza, pentru fiecare pajiste in parte, conform metodologiei prevazute in Ordinul nr. 544 din 21 iunie 2013.

Incarcatura cu animale pe o pajiste sau capacitatea de pasunat, este un instrument util de folosire pentru crescatorul de animale deoarece ii permite sa ajusteze incarcatura de animale in functie de cantitatea de iarba disponibila.

Pentru stabilirea incarcaturii corecte se calculeaza capacitatea de pasunat, respectiv numarul de animale ce pot pasuna pe unitate de suprafata.

Conform literaturii de specialitate si Ordinului 544/2013 art. 8(1) capacitatea de pasunat se estimeaza pe baza productiei medii de masa verde obtinuta in anii anteriori, tinand cont de fertilitatea solului, conditiile meteorologice si compozitia floristica a covorului vegetal; iar art. 8 (2) prevede ca numarul de animale (UVM/ha) trebuie sa fie suficient pentru a asigura utilizarea maxima a productiei de masa verde, mentinand in acelasi timp sustenabilitatea pe termen lung a pajistii.

Se recomanda 50-65 kg masa verde/zi/cap pentru 1 UVM (din care consumate efectiv 50 kg/cap/zi). Conversia in UVM a speciilor de animale domestice este redată in tabelul de mai jos conform literaturii de specialitate si a legislatiei in vigoare.

Tabelul 5.1

Categoria de animale	Coeficientul de conversie	de	Capete/UV M
Tauri, vaci și alte bovine de mai mult de 2 ani, ecvidee de mai mult de 6 luni	1,0		1,0
Bovine între 6 luni și 2 ani	0,6		1,6
Bovine de mai puțin de 6 luni	0,4		2,5
Ovine	0,15		6,6
Caprine	0,15		6,6

S-a considerat productia disponibila de masa verde Kg/ha este de 9000, un coeficient de folosire de 85%, cu un consum zilnic de masa verde de 50kg/zi/1 UVM și durata sezonului de pășunat (ciclu) de 180 zile obținem o capacitate de pasunat de 0.85 UVM/HA astfel:

Capacitatea de pasunat : $CP = (P.d. \times C.f.) / (C.i. \times Z.p. \times 100)$, în care
 $CP = (9000 \times 85) / (50 \times 180 \times 100) = 0,85$ UVM/ha.

Unde:

P.d.=productia disponibila de masa verde Kg/ha

C.f.= coeficient de folosire

C.i.= consum zilnic de iarba kg/UVM

Z.p.=numar de zile de pasunat intr-un sezon

S-a avut in vedere o cantitate medie de masa verde de 10 tone/ha/an x 50 lei/tona cnf. Proiectului de Hotărâre al C.J. Teleorman, rezultând o valoare de 500 lei/ha/an.

Din aceasta sumă conform prevederilor O.G. nr. 34/2013, art. 9, pct. 7 ^1 (ținând cont de echilibrul financiar dintre valoarea producției de iarba disponibilă și obligațiile care îi sunt impuse utilizatorului pajiștii permanente prin cheltuielile cu implementarea amenajamentului pastoral) se scade un quantum de 30% din valoarea masei verzi, rezultând o **valoare a chiriei de 350 lei/ha/an.**

Prin cheltuielile cu implementarea amenajamentului pastoral, se intelege transport, curățire de mușuroaie, de vegetație nevalorosă și fertilizare, supraînsămânțare propriu-zisă și diminuarea concurenței vechiului covor vegetal după semănare, prin ierbicidare cu benzi, cheltuieli fiscal, taxe și impozite.

Valoare chirie recomandata: 350 lei/ha/an.

Această estimare are în vedere caracteristicile intrinseci ale proprietății, amplasarea, etc. Datele prezentate, analiza, concluziile și opinia evaluatorului sunt în limita ipotezelor considerate, condițiilor specifice și nu sunt influențate de nici un alt factor. Ele sunt corecte și adevărate în limita informațiilor existente în documente și constatate cu ocazia inspectării proprietății și a analizei pieței imobiliare.

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

CAPITOLUL 5 RISCOL EVALUĂRII

Au fost analizate următoarele aspecte cu privire la proprietatea imobiliară propusă:

- activitatea curentă și tendințele pieței relevante;
 - în prezent, piața imobiliară specifică este puțin activă, consecință a reducerii numărului de tranzacții pe fondul scăderii disponibilității finanțării;
 - tendințele pieței sunt de reducere a trendului descendent al prețurilor, însă numărul tranzacțiilor va rămâne redus.
 - cererea curentă și cea anticipată pentru categoria de proprietate în cadrul localității;
 - cererea curentă este redusă, pe fondul disponibilității reduse a finanțării și incertitudinii cu privire la situația viitoare a economiei locale și naționale;
 - se preconizează continuarea reducerii cererii pentru proprietăți similare, însă ritmul de reducere va încetini.
 - cererea potențială și posibilă pentru utilizări alternative;
 - pentru proprietatea evaluată nu există utilizări alternative care să respecte criteriile celei mai bune utilizări.
 - vandabilitatea curentă a proprietății și probabilitatea menținerii acesteia;
 - având în vedere tipul de proprietate analizat și cererea pentru acesta, consider că gradul de vandabilitate este scăzut și se poate menține pe termen scurt.
 - orice impact al unor evenimente previzibile (la data evaluării) asupra valorii:
 - posibilitatea scăderii puterii de cumpărare a populației și, implicit, a reducerii cererii, care ar putea conduce la reducerea prețurilor.
 - abordarea valorii adoptată și gradul de fundamentare al evaluării cu informații de piață;
 - pentru estimarea valorii de piață a proprietății s-a apelat la abordarea prin piață
- Rezultatul evaluării: a fost selectată valoarea obținută prin abordarea prin piață. Pentru aplicarea acesteia, s-au utilizat informații extrase din piață, verificate pentru valabilitate și veridicitate. Această abordare respectă criteriile de adecvare, precizie și cantitate a informațiilor utilizate.

Riscurile care sunt de regula atasate proprietăților imobiliare sunt de cele mai multe ori induse și de realizarea sau nu a celei mai bune utilizări a terenului liber de construcții din rațiuni tehnice, urbanistic-architecturale, juridice, economice, sau chiar și din rea intenție a proprietarului.

Riscurile generale ce pot fi atasate, ar putea fi completate și extinse în situația proprietății imobiliare evaluate de aspecte care prin efectele lor pot afecta valoarea de piață a proprietății și ca urmare trebuie dimensionate ca potențiale riscuri specifice:

- activitatea curentă și tendințele pieței relevante - piața puțin activă
- cererea pentru categoria de proprietate în cadrul localității – în stagnare
- cererea potențială și posibilă pentru utilizări alternative – agricolă
- impactul oricărui eveniment previzibil la data evaluării asupra valorii viitoare a garanției – risc în funcție de evoluția pieței specifice, durata mare de expunere pe piață în cazul vânzării.

CAPITOLUL 6

ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Pentru analiza rezultatelor, s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a avea siguranța ca datele disponibile, tehnicile analitice, logica, raționamentele aplicate au condus la judecăți consistente.

Pentru analiza rezultatelor și exprimarea concluziei finale asupra valorii, evaluatorul a verificat întreg procesul de evaluare, informațiile și tehnicile de analiză a acestora, precum și judecata aplicată, prin prisma criteriilor menționate mai sus, astfel:

Adecvarea: abordarea prin piață este adecvată pentru acest tip de proprietate, având în vedere scopul evaluării.

Precizia: precizia unei evaluări este legată de încrederea evaluatorului în acuratețea informațiilor utilizate astfel ca la abordarea prin piață fiind utilizate oferte ce au fost scăzute prin marja de negociere și adaptate conform informațiilor primite telefonic de la agenții imobiliari/prorietari;

Cantitatea informațiilor: adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța indicației valorii; cea mai mare cantitate de informații există la abordarea prin piață (atât tranzacții din trecutul recent cât și oferte pe piață);

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietatea în discuție este valoarea obținută prin abordarea prin piață:

Valoarea de piață :

Nr. crt.	Tarla	Parcelă	Nr. cadastral	Categoria de folosinta	Suprafata (ha)	Suprafata (mp)	Valoarea de piata obtinuta prin aplicarea abordarii prin piata (euro)	Valoarea de piata obtinuta prin aplicarea abordarii prin piata (lei)
1	20	174/1	21964	Pasune	21,4182	214.182,00	50.611 €	249.270 lei
2	20	174/2	21961	Pasune	0,1606	1.606,00	379 €	1.869 lei
3	20	174	-	Pasune	0,0370	370,00	87 €	431 lei
4	11	85	-	Pasune	5,0017	50.017,00	11.819 €	58.211 lei
5	15	101;109	21945	Pasune	1,4785	14.785,00	3.494 €	17.207 lei
6	15	105	21957	Pasune	0,5089	5.089,00	1.203 €	5.923 lei
7	15	103	21952	Pasune	0,5732	5.732,00	1.354 €	6.671 lei
8	15	104	21946	Pasune	0,5563	5.563,00	1.315 €	6.474 lei
9	22	194	21959	Pasune	0,5738	5.738,00	1.356 €	6.678 lei
10	22	194	21948	Pasune	0,1866	1.866,00	441 €	2.172 lei
11	22	194	21966	Pasune	12,4764	124.764,00	29.482 €	145.203 lei
12	21	190	21965	Pasune	51,7997	517.997,00	122.403 €	602.858 lei
13	27	282	21963	Pasune	24,9214	249.214,00	58.889 €	290.041 lei
14	27	283	21951	Pasune	5,4258	54.258,00	12.821 €	63.147 lei
15	28;29	286;312	21947	Pasune	9,5894	95.894,00	22.660 €	111.604 lei
16	28	284	21940	Pasune	6,7283	67.283,00	15.899 €	78.306 lei
17	31	319;320	21939	Pasune	2,7592	27.592,00	6.520 €	32.112 lei
18	43	442	21955	Pasune	0,6398	6.398,00	1.512 €	7.446 lei
19	24	244	21941	Pasune	1,0953	10.953,00	2.588 €	12.747 lei
20	38	406	21960	Pasune	24,1295	241.295,00	57.018 €	280.825 lei
21	30	312;317	21954	Pasune	12,4299	124.299,00	29.372 €	144.662 lei
22	1	6	21949	Pasune	0,1911	1.911,00	452 €	2.224 lei
23	3	22	-	Pasune	14,7489	147.489,00	34.852 €	171.651 lei
24	6	114	-	Pasune	9,1071	91.071,00	21.520 €	105.991 lei
25	6	111	-	Pasune	0,0476	476,00	112 €	554 lei
26	6	110	-	Pasune	3,0488	30.488,00	7.204 €	35.483 lei
27	6	66	-	Pasune	0,9994	9.994,00	2.362 €	11.631 lei
28	7	67	21943	Pasune	21,8818	218.818,00	51.707 €	254.666 lei
29	7	68	21958	Pasune	1,3071	13.071,00	3.089 €	15.212 lei
30	7	68/1	21944	Pasune	0,9626	9.626,00	2.275 €	11.203 lei
31	7	69	21950	Pasune	0,4402	4.402,00	1.040 €	5.123 lei
32	43	442/1	21953	Pasune	0,2365	2.365,00	559 €	2.752 lei
33	36	386;387;392	21956	Pasune	24,0376	240.376,00	56.801 €	279.756 lei
34	44	446	21942	Pasune	0,8836	8.836,00	2.088 €	10.284 lei
35	7	70;71	21938	Pasune	0,3780	3.780,00	893 €	4.399 lei
TOTAL					260,7598	2.607.598	616.175 €	3.034.787 lei

Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit pentru bunuri sau servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii.

Valoarea estimată este subiectivă. Ea este rezultatul analizelor evaluatorului și se bazează pe ipotezele semnificative enunțate în raport.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general de la data evaluării în care are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare a pieței imobiliare și scopul prezentului raport. Dacă acesta se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Deși estimările făcute s-au bazat pe cercetările și pe informațiile care au fost furnizate, evaluatorul nu garantează îndeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piață într-un interval scurt de timp sau a situațiilor speciale ce pot interveni în tranzacția unei proprietăți.

Astfel, valoarea estimată în urma evaluării proprietății trebuie considerată ca fiind „cea mai bună estimare”, a valorii proprietății în condițiile date de definiția Valorii de piata, așa cum apare ea în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022.

CAPITOLUL 7 CALCULUL CHIRIEI TERENULUI

Calcul chirie *VARIANTA 1:*

Calcul chirie varianta 1				
	Valoarea totala a terenului in lei	Valoarea totala a terenului in euro	Valoarea terenului in lei pentru un ha	Valoarea terenului in euro pentru un ha
	3.034.787 lei	616.175 €	11.640 lei	2.363 €
Perioada de timp (ani)	30	30	30	30
Valoare chirie pe an	101.160 lei	20.539 €	388 lei	78,77 €
Nr. de luni	12	12	12	12
Valoare chirie pe luna	8.430 lei	1.712 €	32 lei	7 €

$$3.034.787 \text{ lei} : 30 \text{ ani} : 260,7598 \text{ HA} = 388 \text{ lei /ha/ an}$$

Calcul chirie *VARIANTA 2:*

Capacitatea de pasunat, respectiv incarcatura optima de animale pe hectar, se calculeaza, pentru fiecare pajiste in parte, conform metodologiei prevazute in Ordinul nr. 544 din 21 iunie 2013.

Incarcatura cu animale pe o pajiste sau capacitatea de pasunat, este un instrument util de folosire pentru crescatorul de animale deoarece ii permite sa ajusteze incarcatura de animale in functie de cantitatea de iarba disponibila.

Pentru stabilirea incarcaturii corecte se calculeaza capacitatea de pasunat, respectiv numarul de animale ce pot pasuna pe unitate de suprafata.

Conform literaturii de specialitate si Ordinului 544/2013 art. 8(1) capacitatea de pasunat se estimeaza pe baza productiei medii de masa verde obtinuta in anii anteriori, tinand cont de fertilitatea solului, conditiile meteorologice si compozitia floristica a covorului vegetal; iar art. 8 (2) prevede ca numarul de animale (UVM/ha) trebuie sa fie suficient pentru a asigura utilizarea maxima a productiei de masa verde, mentinand in acelasi timp sustenabilitatea pe termen lung a pajistii.

Se recomanda 50-65 kg masa verde/zi/cap pentru 1 UVM (din care consumate efectiv 50 kg/cap/zi). Conversia in UVM a speciilor de animale domestice este redată in tabelul de mai jos conform literaturii de specialitate si a legislatiei in vigoare.

Categoria de animale	Coeficientul de conversie	de	Capete/UV M
Tauri, vaci și alte bovine de mai mult de 2 ani, ecvidee de mai mult de 6 luni	1,0		1,0
Bovine între 6 luni și 2 ani	0,6		1,6
Bovine de mai puțin de 6 luni	0,4		2,5
Ovine	0,15		6,6
Caprine	0,15		6,6

S-a considerat productia disponibila de masa verde Kg/ha este de 9000, un coeficient de folosire de 85%, cu un consum zilnic de masa verde de 50kg/zi/1 UVM și durata sezonului de pășunat (ciclu) de 180 zile obținem o capacitate de pasunat de 0.85 UVM/HA astfel:

Capacitatea de pasunat : $CP = (P.d. \times C.f.) / (C.i. \times Z.p. \times 100)$, în care
 $CP = (9000 \times 85) / (50 \times 180 \times 100) = 0,85$ UVM/ha.

Unde:

P.d.=productia disponibila de masa verde Kg/ha

C.f.= coeficient de folosire

C.i.= consum zilnic de iarba kg/UVM

Z.p.=numar de zile de pasunat intr-un sezon

S-a avut in vedere o cantitate medie de masa verde de 10 tone/ha/an x 50 lei/tona cnf. Proiectului de Hotărâre al C.J. Teleorman, rezultând o valoare de 500 lei/ha/an.

Din aceasta sumă conform prevederilor O.G. nr. 34/2013, art. 9, pct. 7 ^1 (ținând cont de echilibrul financiar dintre valoarea producției de iarba disponibilă si obligațiile care îi sunt impuse utilizatorului pajiștii permanente prin cheltuielile cu implementarea amenajamentului pastoral) se scade un cuantum de 30% din valoarea masei verzi, rezultând o **valoare a chiriei de 350 lei/ha/an.**

Prin cheltuielile cu implementarea amenajamentului pastoral, se intelege transport, curățire de mușuroaie, de vegetație nevalorosă și fertilizare, supraînsămânțare propriu-zisă și diminuarea concurenței vechiului covor vegetal după semănare, prin ierbicidare cu benzi, cheltuieli fiscal, taxe și impozite.

Valoare chirie recomandata: 350 lei/ha/an.

Această estimare are în vedere caracteristicile intrinseci ale proprietății, amplasarea, etc. Datele prezentate, analiza, concluziile și opinia evaluatorului sunt în limita ipotezelor considerate, condițiilor specifice și nu sunt influențate de nici un alt factor. Ele sunt corecte și adevărate în limita informațiilor existente în documente și constatate cu ocazia inspectării proprietății și a analizei pieței imobiliare.

Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru promovate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

Legislatie in vigoare:

În conformitate cu prevederile art. 9 alin. (3) din OUG nr. 34 din 23 aprilie 2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente si pentru modificarea si completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991 cu modificarile si completarile ulterioare, consiliile locale trebuie sa initieze procedura de inchiriere până în martie a fiecărui an.

OUG 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr.18/1991;

- HG 1064/2013 privind aplicarea normelor metodologice de aplicare a OUG 34/2013, a -- Ordinului 544/2013 al Ministrului agriculturii și dezvoltării rurale privind metodologia de calcul a încărcăturii optime de animale pe hectar de pajiște;

- Ordinul 407/2013 pentru aprobarea contractelor-cadru de concesiune și închiriere a suprafețelor de pajiști aflate în domeniul public/privat al comunelor, orașelor, respectiv al municipiilor

- OG 57/2019 privind codul administrativ;

Motivele de ordin legislativ, economic, financiar, social care impun inchirierea terenului in suprafată de 354 ha sunt urmatoarele :

Motive de ordin social

În conformitate cu art. 9 alin. (2), (5), (6) și alin.(7³) din OUG nr. 34 din 23 aprilie 2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajistilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, cu modificările și completările ulterioare:

- 2) Pentru punerea în valoare a pajiştilor aflate în domeniul privat al comunelor, oraşelor, respectiv al municipiilor și pentru folosirea eficientă a acestora, unitățile administrativ-teritoriale, prin primari, în conformitate cu hotărârile consiliilor locale, în baza cererilor crescătorilor de animale, persoane fizice sau juridice având animalele înscrise în Registrul național al exploatațiilor, membri ai colectivității locale sau care au sediul social pe teritoriul localității respective, **încheie contracte de închiriere prin atribuire directă, în condițiile prevederilor Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare, pentru suprafețele de pajisti disponibile, proportional cu efectivele de animale deținute în exploatație, pe o perioadă cuprinsă între 7 și 10 ani.** Suprafețele de pajisti rămase nealocate se atribuie în condițiile prevederilor alin. (1) crescătorilor de animale persoane fizice sau juridice având animalele înscrise în Registrul național al exploatațiilor.

(5) Lucrările de întreținere a pajiştilor și a utilităților zoopastorale se vor efectua de către crescătorii de animale care le folosesc. Condițiile și nivelul acestor lucrări vor fi cuprinse în contractul de concesiune/inchiriere, întocmit pe baza contractului-cadru aprobat prin ordin comun al ministrului agriculturii și dezvoltării rurale și al ministrului dezvoltării regionale și administrației publice, emis în termen de 20 de zile de la intrarea în vigoare a prezentei ordonanțe urgente.

(6) Pentru contractele încheiate potrivit alin. (1) și (2) se va asigura o încărcătură optimă de animale pe hectar, dar nu mai mică de 0,3 UVM/ha. Metodologia de calcul al încărcăturii optime de animale pe hectar de pajiste se stabilește prin ordin al ministrului agriculturii și dezvoltării rurale, în termen de 30 de zile de la publicarea prezentei ordonanțe de urgență.

- (7) "închirierea pajiştilor permanente aflate în domeniul privat al comunei **se face cu respectarea dreptului de preferință al asociațiilor patrimoniale ale membrilor colectivității locale, proprietari de animale înscrise în RNE.**"

Motive de ordin financiar

În conformitate cu art. 9 alin. (7) din OUG nr. 34 din 23 aprilie 2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajistilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, cu modificările și completările ulterioare, (7) Resursele financiare rezultate din administrarea pajistilor proprietate publică sau privată a comunelor, oraşelor, respectiv a municipiilor se fac venit la bugetele locale ale comunelor, oraşelor, municipiilor și sectoarelor municipiului București, după caz."

Motive de mediu

- a) determinarea părților din pajiste care sunt oprite de la pășunat;
- b) capacitatea de pășunat a pajistii;
- c) parcelarea pășunatului pe secțiuni pentru diferite specii de animale;
- d) orice alte elemente necesare punerii în valoare și exploatării raționale a pajistii.

Modalitatea de acordare a închirierii avută în vedere:

Închirierea se va face în baza cererilor crescătorilor de animale persoane fizice/juridice de pe raza comunei SILISTEA, care au animalele înscrise în RNE, prin încheierea contractelor de închiriere, pentru suprafețele de pajisti, proporțional cu efectivele de animale deținute în exploatație, pe o perioadă stabilită de către beneficiar.

(4) Pentru închirierea suprafețelor de pajiste din islazul comunal solicitantii trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- a) să dețină animale (bovine/ovine/caprine) în proprietate ;
- b) să aibă domiciliul pe raza comunei SILISTEA;
- c) să fie înregistrați în Registrul Național al fermelor ;

d) să asigure o încărcătură minimă de 0,3 UVM / HA, pentru suprafața solicitată;
e) să prezinte un program de pășunat, pentru perioada preluării în folosință a suprafețelor de pajiște solicitată ;

f) să asigure întreținerea corespunzătoare a pajiștei , iar condițiile și nivelul acestor lucrări vor fi cuprinse în contractul de închiriere ;

g) nu au vândut din terenurile proprietate -dobândite prin :reconstituirea dreptului de proprietate în baza legilor fondului funciar,moșteniri, aflate pe raza comunei SILISTEA;

Utilizatorii pajiștilor au obligația de a lua toate măsurile pentru întreținerea acestora, cu menținerea categoriei de folosință.

Utilizatorii sunt obligați să prezinte anual ,până la 20 februarie, documente justificative privind modul de întreținere a pajiștei și să respecte bunele condiții agricole și de mediu, așa cum este prevăzut la alin. (1) al art. 6 din Regulamentul (CE) nr. 73/2009.

Ec. Mitroi Aurelian Dumitru

Evaluator autorizat ANEVAR

Leg. nr. 14232



S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L

Membru corporativ ANEVAR Nr certificat 0622.



Localizare

Nr. cadastral

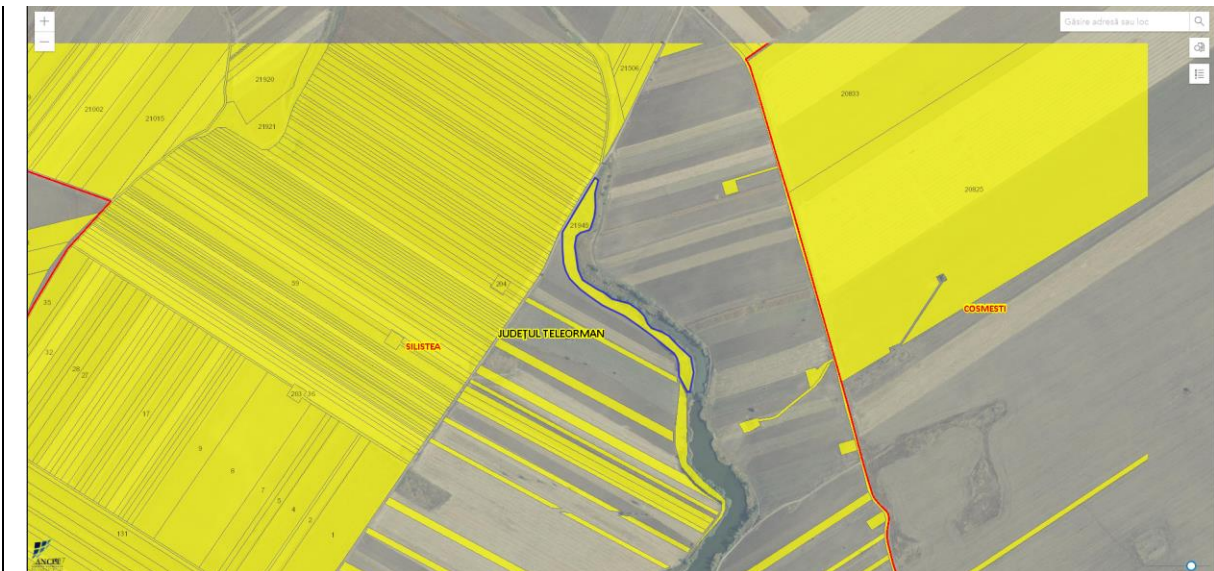
21964



21961



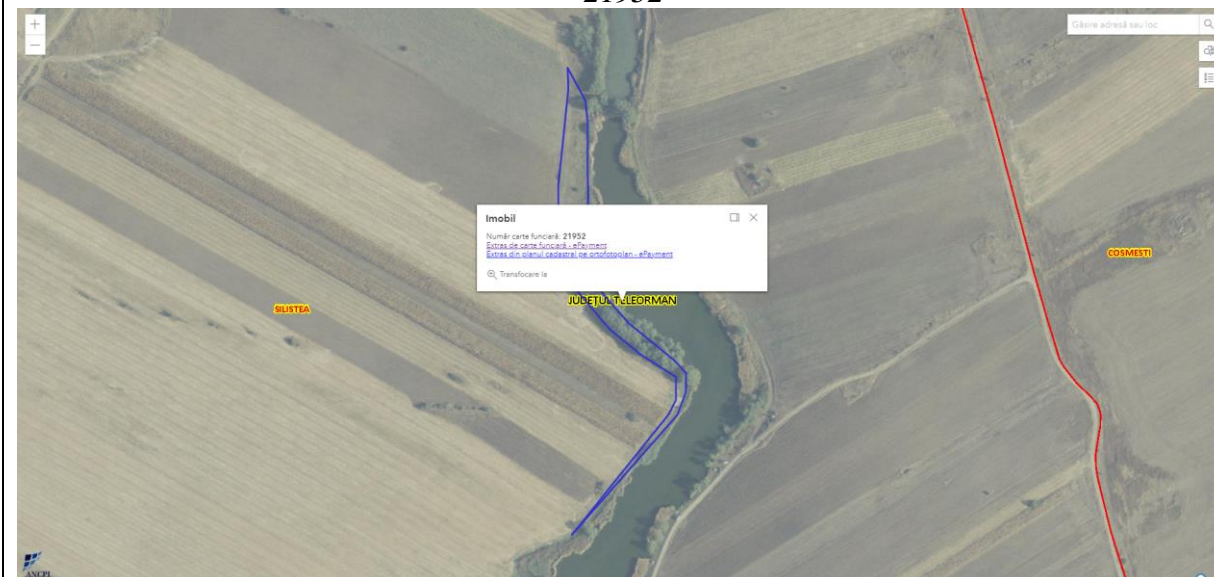
21945



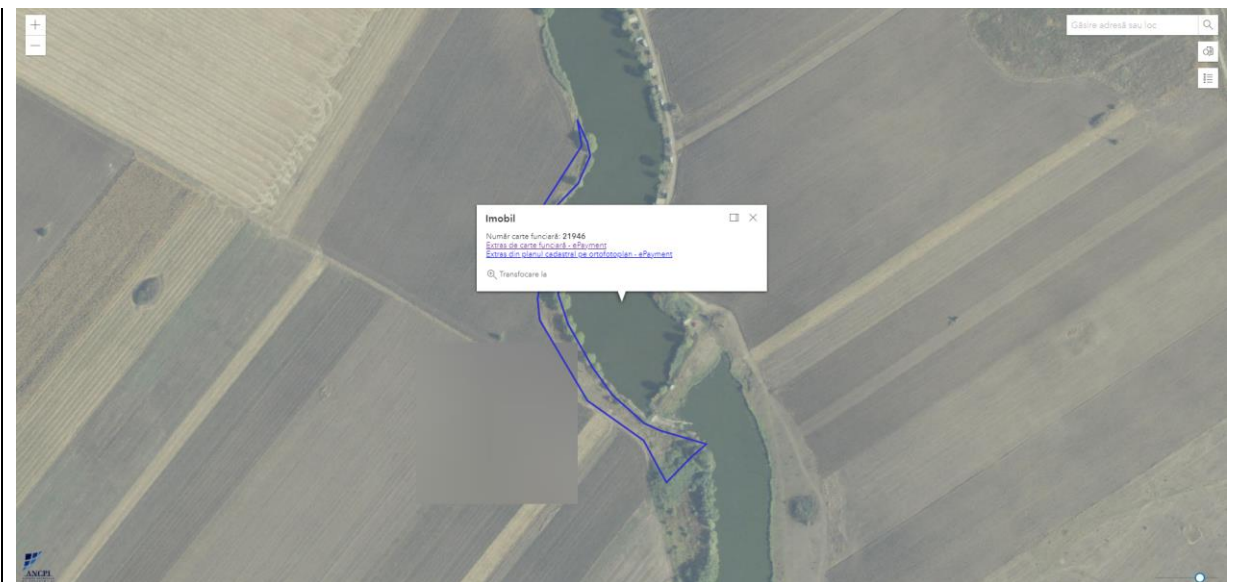
21957



21952



21946



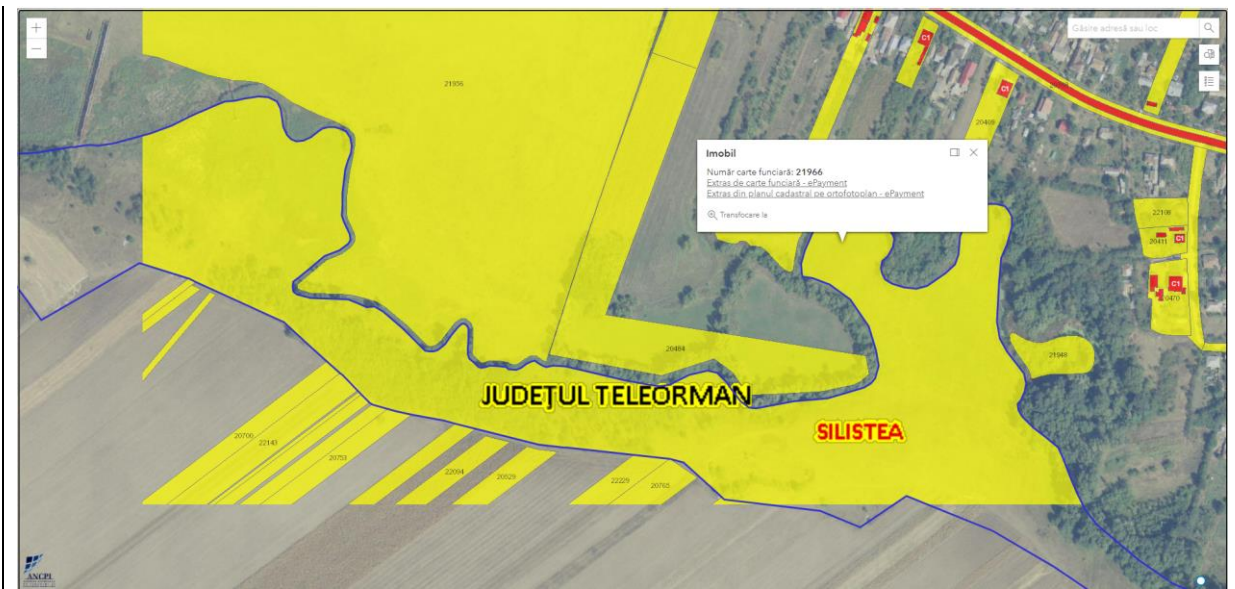
21959



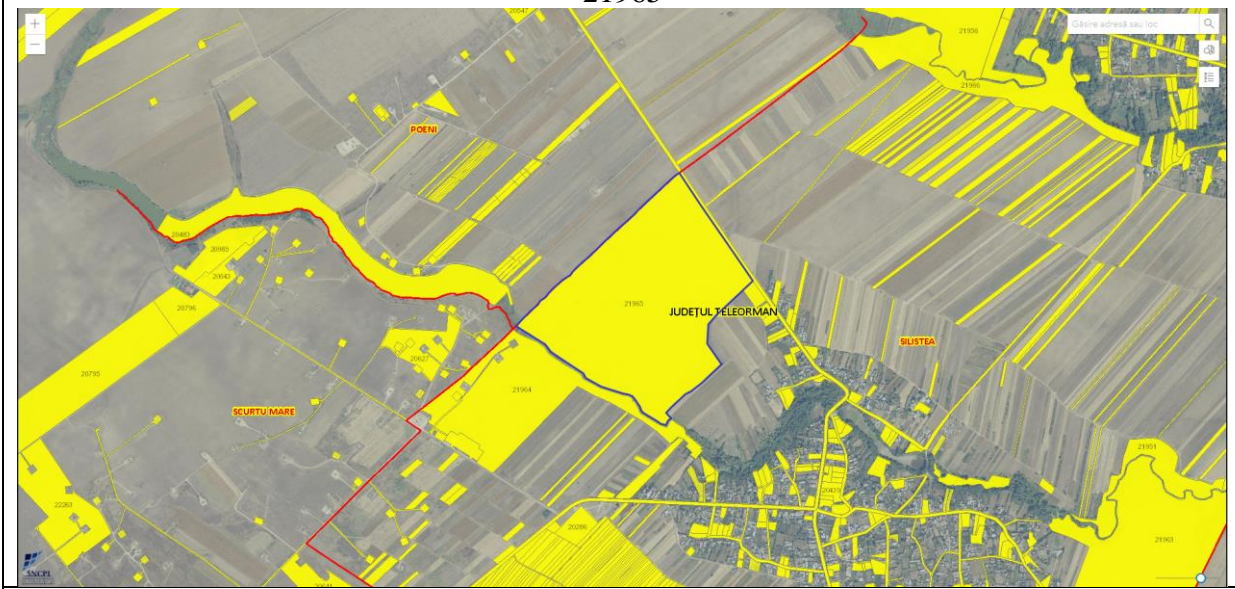
21948



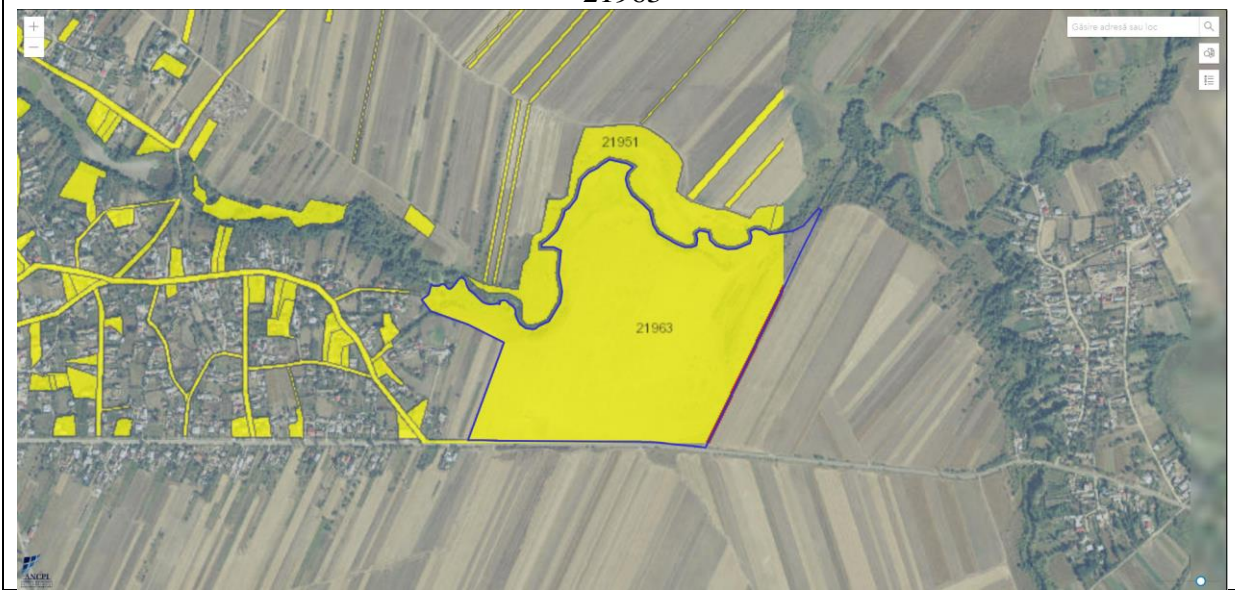
21966



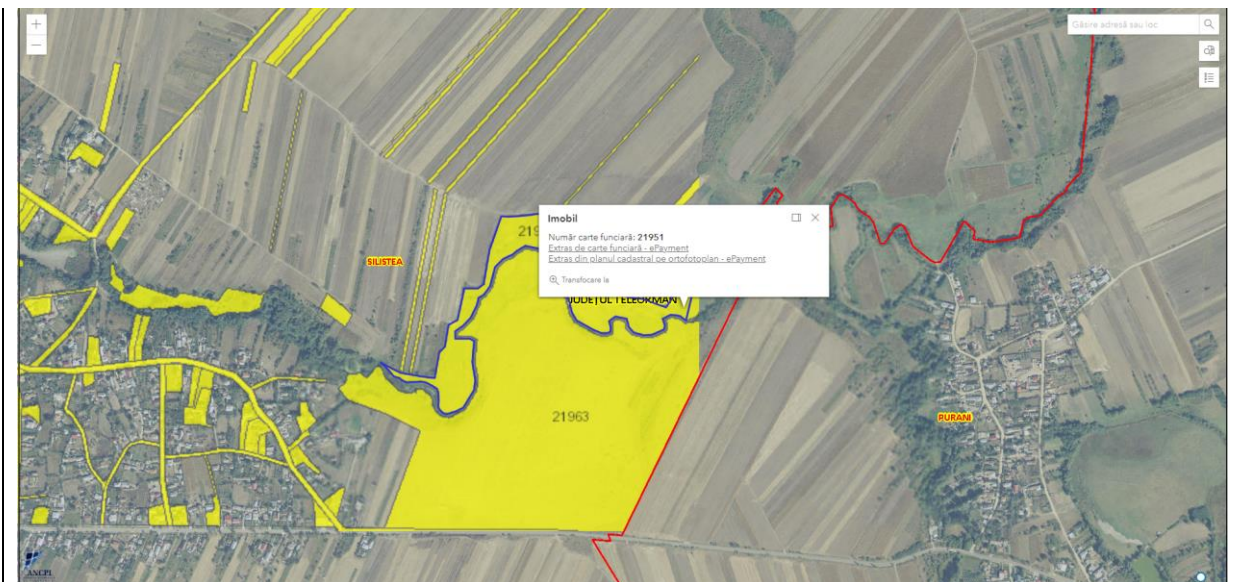
21965



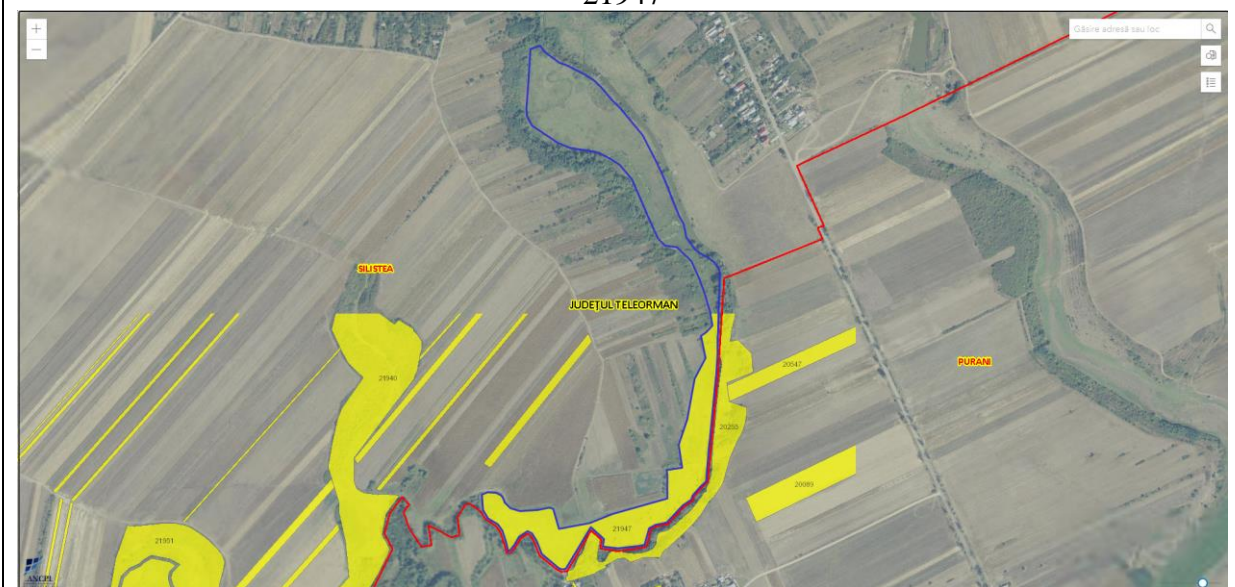
21963



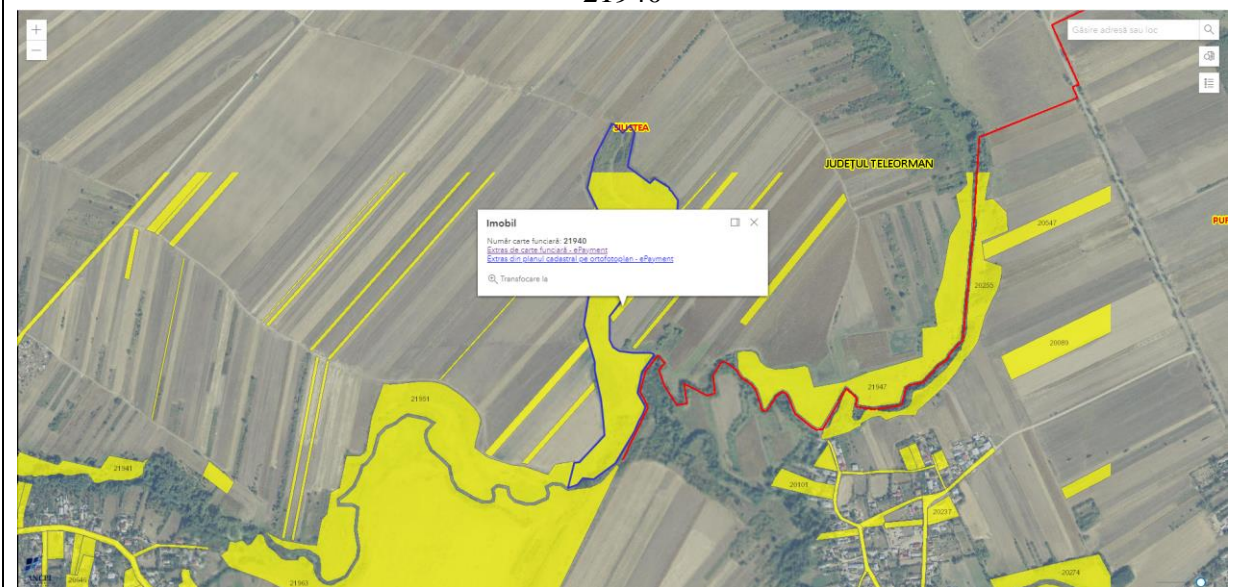
21951



21947



21940



21939



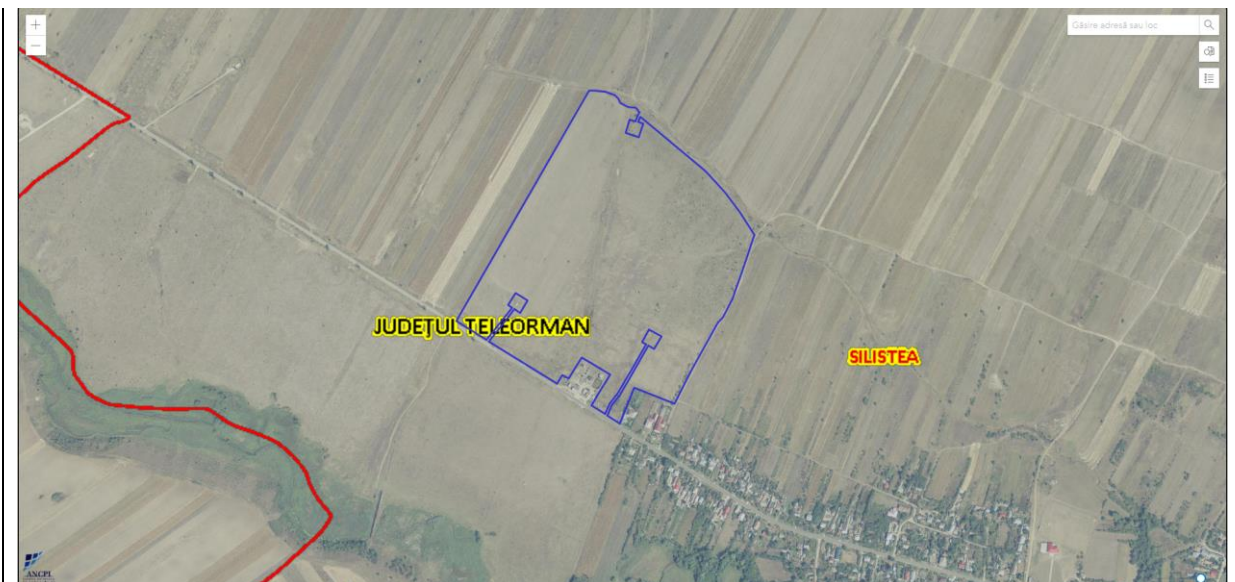
21955



21941



21960



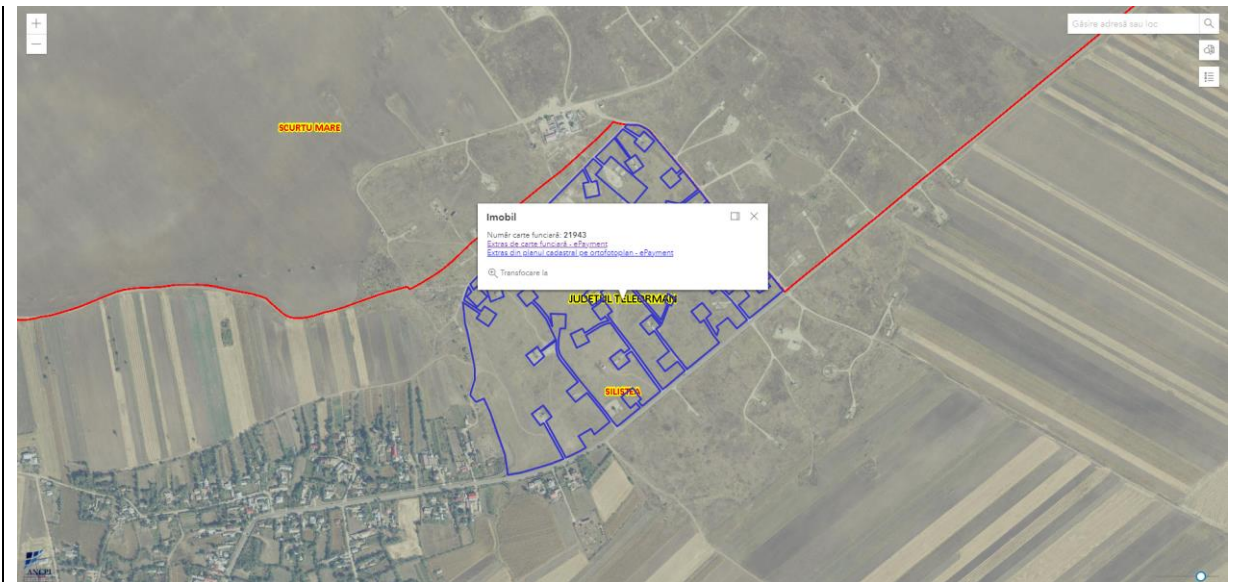
21954

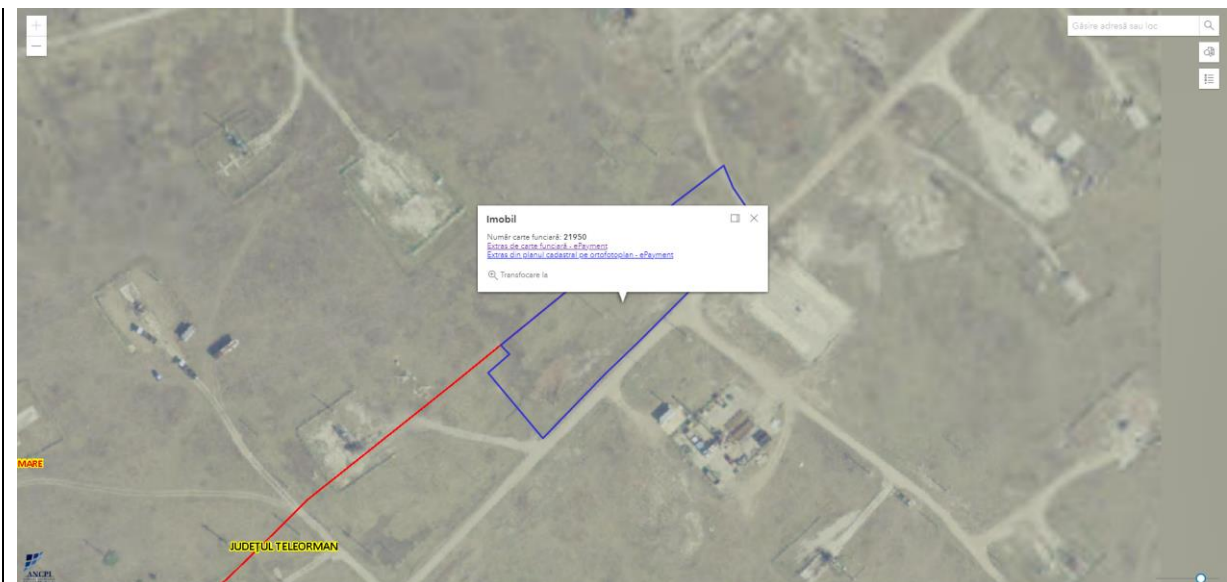


21949

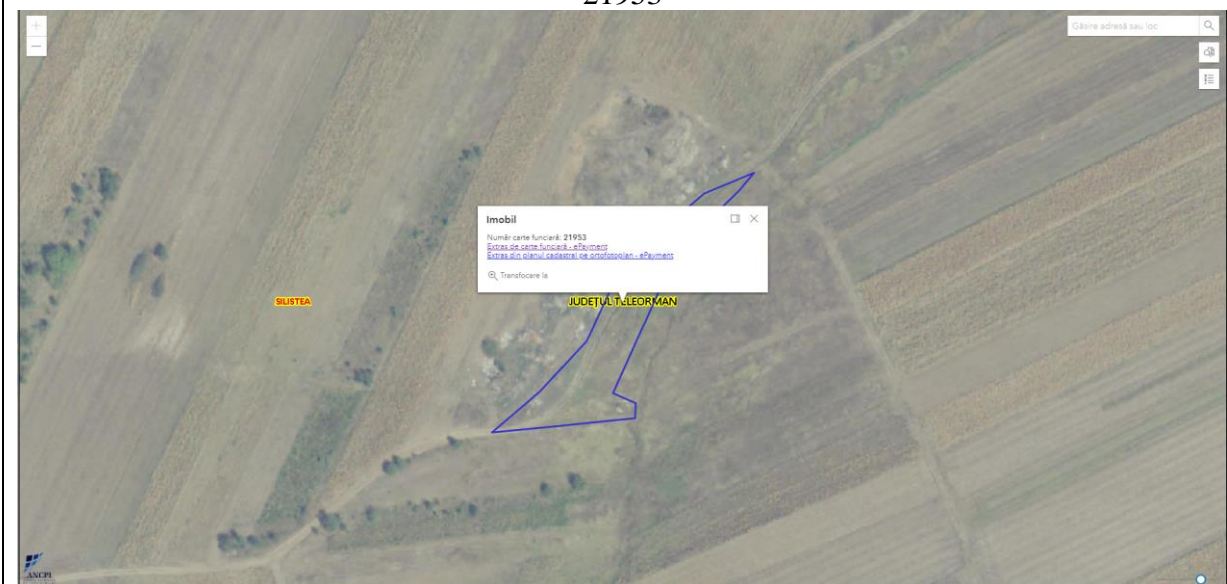


21943





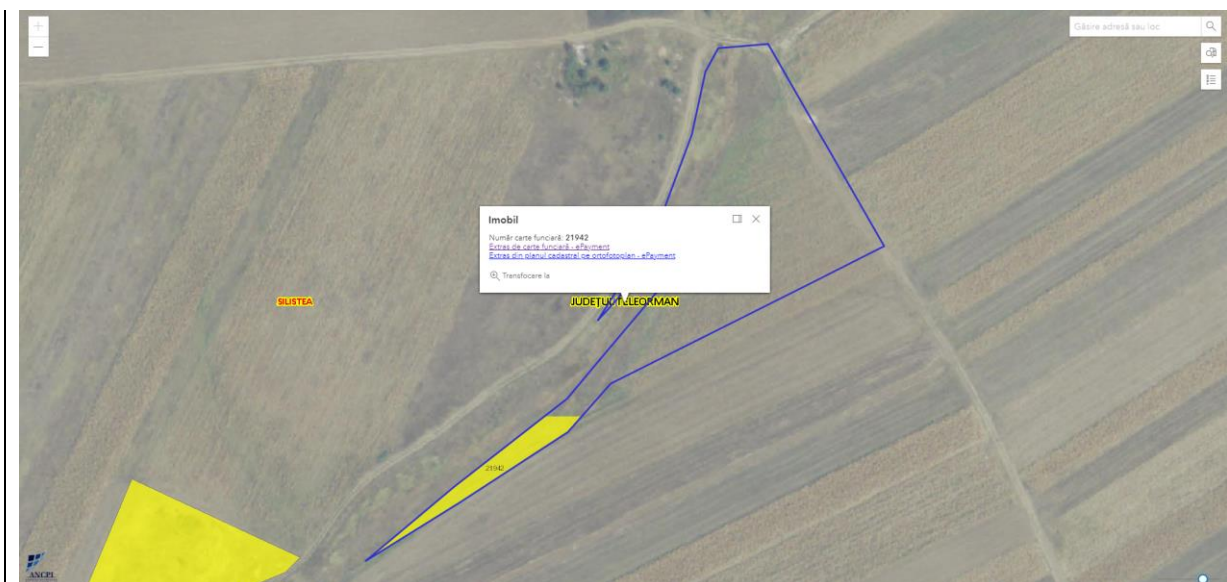
21953



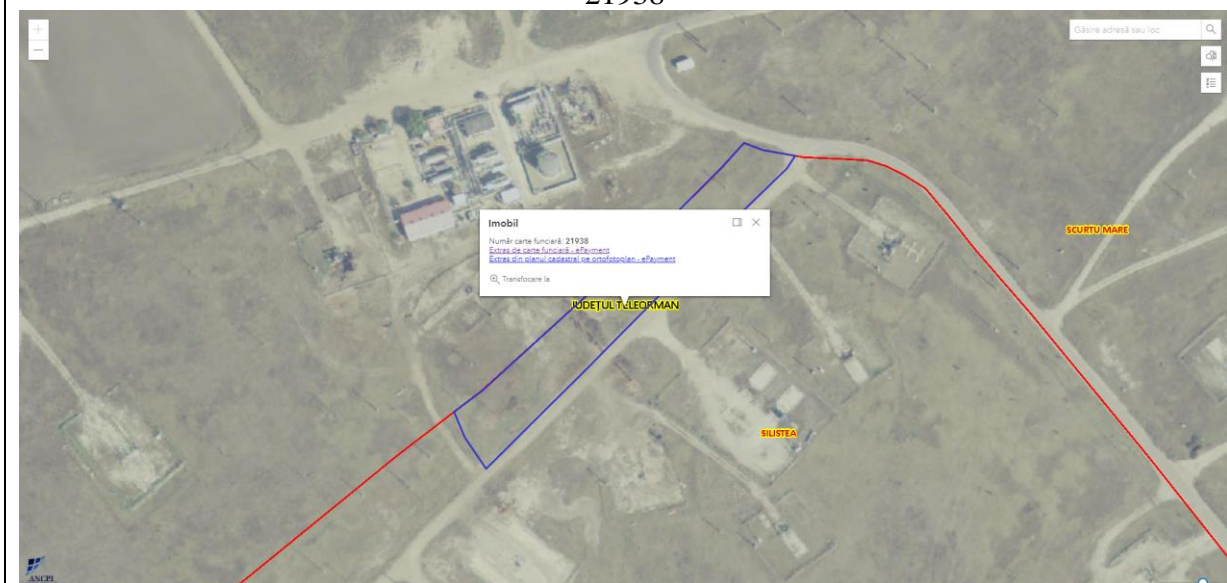
21956



21942



21938



Grila de calcul:

Anexa				
Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor				
Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (oferta)
Preț unitar vanzare / ofertare (Euro / ha)		4060,75	4060,75	4974,42
ajustare pentru ofertă / tranzactie (Euro /ha), marja de negociere		-5%	-5%	-20%
Preț ajustat (Euro / ha)		-203,04	-203,04	-994,88
Preț ajustat (Euro / ha)		3857,71	3857,71	3979,53
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro / ha)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / ha)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (Euro / ha)		3857,71	3857,71	3979,53
Restricții legale	Fara	Fara	Fara	Fara
ajustare pentru restricții legale (Euro / ha)		0,0%	0,0%	0,0%
		0,0	0,0	0,0

Preț ajustat (Euro / ha)		3857,71	3857,71	3979,53
Condiții de piață (data vanzării)	10-ian-23	actuale	actuale	actuale
ajustare pentru cond. de piata (Euro / ha)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (Euro / ha)		3857,71	3857,71	3979,53
Localizare	<i>Comuna Silistea, judet Teleorman - extravilan</i>	<i>Comuna Babaita, T58, P48, judet Teleorman - extravilan</i>	<i>Comuna Babaita, T58, P104, judet Teleorman - extravilan</i>	<i>Comuna Puranii de Sus, T51, P46, judet Teleorman - extravilan</i>
ajustare pentru localizare (Euro / ha)		0%	0%	0%
		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (Euro / ha)		3857,71	3857,71	3979,53
Caracteristici fizice teren - suprafata (mp) medie	74.502,80 mp	5.000 mp	10.000 mp	21.410 mp
Caracteristici fizice teren - suprafata (ha) medie	7,450280 ha	0,50000 ha	1,0000 ha	2,1410 ha
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / ha)		10,3%	9,5%	6,4%
		417,02	387,02	318,56
Preț ajustat (Euro / ha)		4274,73	4244,73	4298,09
Utilitatile tehnico-edilitare disponibile	fara utilitati	fara utilitati	fara utilitati	fara utilitati
ajustare pentru utilitati (Euro / ha)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / ha)		4274,73	4244,73	4298,09
Zonare / Destinatie / Utilizare	extravilan / pasune	extravilan / arabil	extravilan / arabil	extravilan / arabil
ajustare pentru Zonare / Destinatie / Utilizare (Euro / ha)		-45%	-45%	-45%
		-1923,6	-1910,1	-1934,1
Preț ajustat (Euro / ha)		2351,10	2334,60	2363,95
Stare teren	pps liber	liber	liber	liber
ajustare pentru stare teren (Euro / ha)		0%	0%	0%
		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (Euro / ha)		2351,10	2334,60	2363,95
Acces teren / Vizibilitate	acces din drum de exploatare	acces din drum de exploatare	acces din drum de exploatare	acces din drum de exploatare
ajustare pentru acces teren (Euro / ha)		0%	0%	0%
		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (Euro / ha)		2351,10	2334,60	2363,95
ajustare totală netă		-1506,61	-1523,11	-1615,58
ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)		-39,05%	-39,48%	-40,60%
ajustare totală brută		2340,64	2297,14	2252,70
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		60,67%	59,55%	56,61%
Preț ajustat (Euro / ha)	2363	2351,10	2334,60	2363,95
Curs Euro= 4,9252				
Valoare teren extravilan ha = 2.363 euro				
Valoare teren extravilan lei = 11.640 lei				
Comparabilele utilizate sunt oferte preluate de pe siteul Directiei Agricole Teleorman ce nu s-au concretizat in tranzactii, s-au aplicat ajustari pentru negociere de 5%-20%.				
Explicatii ajustari :				
Localizare		0%	0%	0%
Localizare: Nu au fost necesare ajustari, proprietatile comparabile fiind amplasate in zona similara.				
Caracteristici fizice (suprafata)		10,3%	9,5%	6,4%

Caracteristici fizice (suprafata): Este clar ca pe piata agricola se cauta suprafete cat ai mari si mai comasate pentru ca sunt mai usor de exploatat si de administrat. Pentru ajustarile aplicate am avut in vedere ca pretul pe ha de teren creste proportional cu cresterea suprafetei, si consideram o diferenta de 300 euro la o unitate de 5 ha, avand in vedere ca piata percepe o crestere sau o descrestere de circa 300 euro la o diferenta de circa 5 ha teren.

Utilitatile tehnico-edilitare disponibile	0,0%	0,0%	0,0%
--	------	------	------

Utilitati: Nu s-au aplicat ajustari pentru niciuna din comparabile, acestea neavand utilitati, la fel ca proprietatea subiect.

Zonare / Destinatie / Utilizare	-45%	-45%	-45%
--	------	------	------

Zonare / Destinatie / Utilizare: Au fost aplicate ajustari negative pentru toate comparabilele intrucat au categoria de folosinta "arabil", cu mult superioara celei de "pasune".

Stare teren	0%	0%	0%
--------------------	----	----	----

Stare teren: Nu au fost aplicate ajustari pentru niciuna din comparabile.

Acces teren / Vizibilitate	0%	0%	0%
-----------------------------------	----	----	----

Acces teren / Vizibilitate: Nu s-au aplicat ajustari pentru niciuna din comparabile, acestea avand acces la drumuri de exploatare, la fel ca proprietatea subiect.

Teren	SUBIECT	COMPARABILE		
	Comuna Silistea, judet Teleorman - extravilan	Comuna Babaita, T58, P48, judet Teleorman - extravilan	Comuna Babaita, T58, P104, judet Teleorman - extravilan	Comuna Puranii de Sus, T51, P46, judet Teleorman - extravilan
suprafata (mp)	74.503 mp	5.000 mp	10.000 mp	21.410 mp
pret (oferta) /(euro/ha)		4.061 €/mp	4.061 €/mp	4.974 €/mp
Utilitatile tehnico-edilitare disponibile	fara utilitati	fara utilitati	fara utilitati	fara utilitati
Zonare / Destinatie / Utilizare	extravilan / pasune	extravilan / arabil	extravilan / arabil	extravilan / arabil
Stare teren	pps liber	liber	liber	liber
Acces teren / Vizibilitate	acces din drum de exploatare	acces din drum de exploatare	acces din drum de exploatare	acces din drum de exploatare

DATE DE PIATĂ

Comparabile utilizate

COMPARABILA 1

<http://www.extravilanagricol.ro:9080/teleorman/publicSearchDetail.do?idOfertaVanzare=9856>

Detalii oferta 123/1 / 28.12.2022

Vanzator(i)

Nume si prenume / Denumire PJ

ARMANGIC FLOAREA
CRISTEA FLORICICA MADALINA
NEGHINA ELENA
PAUN ARMANGIC MIHAELA

Telefon:

E-mail:

Date privind terenul

Comuna/Orasul/Municipiul : BABAITA

Suprafata : 0.5000 Ha

Nr Cadastral : 22796

Nr Carte Funciara : 22796

Nr Tarla / Lot : 58

Nr Parcela : 48

Categoria de folosinta : ARABIL

Pret/Suprafata : 10000.00 Lei

Conditii de Vanzare :

Lista Preemptori

Nume si prenume / Denumire PJ : CRISTEA NICOLAE

Rang : 1 - COPROPRIETAR

Nr si data oferta de cumparare : /

Pret oferit : 0.0 Lei

Nume si prenume / Denumire PJ : NEGHINA MIHAI

Rang : 1 - COPROPRIETAR

Nr si data oferta de cumparare : /

Pret oferit : 0.0 Lei

Nume si prenume / Denumire PJ : FURTUNA ION

Rang : 3 - VECIN

Nr si data oferta de cumparare : /

Pret oferit : 0.0 Lei

Nume si prenume / Denumire PJ : GAIE NICOLAE

Rang : 3 - VECIN

Nr si data oferta de cumparare : /

Pret oferit : 0.0 Lei

Nume si prenume / Denumire PJ : Petculescu Constantin Silviu

Rang : 4 - TANAR FERMIER

Nr si data oferta de cumparare : /

Pret oferit : 0.0 Lei

Nume si prenume / Denumire PJ : STATUL - ADS

Rang : 7 - STATUL ROMAN

Nr si data oferta de cumparare : /

Pret oferit : 0.0 Lei

TOTAL : 7 preemptori din care nici unul nu a comunicat acceptarea ofertei

Lista Potentiali Cumparatori

TOTAL : 0 potentiali cumparatori

Rezolutie procedura

COMPARABILA 2

<http://www.extravilanagricol.ro:9080/teleorman/publicSearchDetail.do?idOfertaVanzare=907>

5

Detalii oferta 118/1 / 03.11.2022

Vanzator(i)

Nume si prenume / Denumire PJ
PISTOL IOANA

Telefon:
E-mail:

Date privind terenul

Comuna/Orasul/Municipiul : BABAITA
Suprafata : 1.0000 Ha
Nr Cadastral : 22793
Nr Carte Funciara : 22793
Nr Tarla / Lot : 58
Nr Parcela : 104
Categoria de folosinta : ARABIL
Pret/Suprafata : 20000.00 Lei
Conditii de Vanzare :

Lista Preemptori

Nume si prenume / Denumire PJ : Pistol Nicolae
Rang : 1 - COPROPRIETAR
Nr si data oferta de cumparare : /
Pret oferit : 0.0 Lei

Nume si prenume / Denumire PJ : Petculescu Constantin Silviu
Rang : 3 - VECIN
Nr si data oferta de cumparare : /
Pret oferit : 0.0 Lei

Nume si prenume / Denumire PJ : PISTOL IOANA
Rang : 3 - VECIN
Nr si data oferta de cumparare : /
Pret oferit : 0.0 Lei


Nume si prenume / Denumire PJ : Petculescu Constantin Silviu
Rang : 3 - VECIN
Nr si data oferta de cumparare : /
Pret oferit : 0.0 Lei

Nume si prenume / Denumire PJ : PISTOL IOANA
Rang : 3 - VECIN
Nr si data oferta de cumparare : /
Pret oferit : 0.0 Lei

Nume si prenume / Denumire PJ : Petculescu Constantin Silviu
Rang : 4 - TANAR FERMIER
Nr si data oferta de cumparare : 118/6 / 10.01.2023
Pret oferit : 20000.0 Lei

Nume si prenume / Denumire PJ : STATUL - ADS
Rang : 7 - STATUL ROMAN
Nr si data oferta de cumparare : /
Pret oferit : 0.0 Lei

TOTAL : 5 preemptori din care 1 a comunicat acceptarea ofertei

 Lista Potentiali Cumparatori

TOTAL : 0 potentiali cumparatori

 Rezolutie procedura

COMPARABILA 3

<http://www.extravilanagricol.ro:9080/teleorman/publicSearchDetail.do?idOfertaVanzare=766>
2

Detalii oferta 04 / 08.07.2022

Vanzator(i)

Nume si prenume / Denumire PJ
CRACIUN AURICA

Telefon:

E-mail:

Date privind terenul

Comuna/Orasul/Municipiul : PURANII DE SUS

Suprafata : 2.1410 Ha

Nr Cadastral : 20440

Nr Carte Funciara : 20440

Nr Tarla / Lot : 51

Nr Parcela : 46

Categoria de folosinta : ARABIL

Pret/Suprafata : 52454.00 Lei

Conditii de Vanzare :

Lista Preemptori

Nume si prenume / Denumire PJ : CRACIUN VALENTIN

Rang : 1 - COPROPRIETAR

Nr si data oferta de cumparare : /

Pret oferit : 0.0 Lei

Nume si prenume / Denumire PJ : ENE RADA

Rang : 1 - COPROPRIETAR

Nr si data oferta de cumparare : /

Pret oferit : 0.0 Lei

Nume si prenume / Denumire PJ : RADITA GEORGETA

Rang : 1 - COPROPRIETAR

Nr si data oferta de cumparare : /


Pret oferit : 0.0 Lei

Nume si prenume / Denumire PJ : PFA CRACIUN VALENTIN MARIAN
Rang : 2 - ARENDAS
Nr si data oferta de cumparare : /
Pret oferit : 0.0 Lei


Nume si prenume / Denumire PJ : ENE RADA
Rang : 3 - VECIN
Nr si data oferta de cumparare : /
Pret oferit : 0.0 Lei

Nume si prenume / Denumire PJ : STATUL - ADS
Rang : 7 - STATUL ROMAN
Nr si data oferta de cumparare : /
Pret oferit : 0.0 Lei

TOTAL : 6 preemptori din care nici unul nu a comunicat acceptarea ofertei

 Lista Potentiali Cumparatori

TOTAL : 0 potentiali cumparatori

 Rezolutie procedura

Alte oferte

Lista proceduri - Primaria BABAITA, judetul Teleorman

123/1 / 28.12.2022 Vanzator ARMANGIC FLOAREA Tarla 58 Parcela 48 Suprafata 0.5000 Ha Pret/Suprafata 10000.00 Lei Pret/Ha 20000.00 Lei Detalii	122/1 / 20.12.2022 Vanzator COTOFANA ANCA Tarla 120/3 Parcela 16 Suprafata 1.0000 Ha Pret/Suprafata 17110.55 Lei Pret/Ha 17110.55 Lei Detalii	121/1 / 09.12.2022 Vanzator ILIE ION Tarla 53 Parcela 304 Suprafata 0.5000 Ha Pret/Suprafata 6000.00 Lei Pret/Ha 12000.00 Lei Detalii
120/1 / 09.12.2022 Vanzator ILIE ION Tarla 60 Parcela Suprafata 0.4536 Ha Pret/Suprafata 5000.00 Lei Pret/Ha 11021.71 Lei Detalii	119/1 / 09.12.2022 Vanzator ILIE ION Tarla 53 Parcela 155 Suprafata 0.0500 Ha Pret/Suprafata 600.00 Lei Pret/Ha 12000.00 Lei Detalii	118/1 / 03.11.2022 Vanzator PISTOL IOANA Tarla 58 Parcela 104 Suprafata 1.0000 Ha Pret/Suprafata 20000.00 Lei Pret/Ha 20000.00 Lei Detalii
117/1 / 03.11.2022 Vanzator Stancea Paul Tarla 79 Parcela 62 IDENTIC 67 Suprafata 0.7000 Ha Pret/Suprafata 14000.00 Lei Pret/Ha 20000.00 Lei Detalii	116/1 / 27.10.2022 Vanzator Patrasescu Mariana Tarla 60 Parcela 18 Suprafata 0.2200 Ha Pret/Suprafata 4400.00 Lei Pret/Ha 20000.00 Lei Detalii	115/1 / 27.10.2022 Vanzator Patrasescu Mariana Tarla 55 Parcela 229 Suprafata 0.0600 Ha Pret/Suprafata 1200.00 Lei Pret/Ha 20000.00 Lei Detalii

<p>114/1 / 27.10.2022</p> <p>Vanzator Patrasescu Mariana</p> <p>Tarla 58</p> <p>Parcela 209/1</p> <p>Suprafata 0.6600 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 13200.00 Lei</p> <p>Pret/Ha 20000.00 Lei</p> <p>Detalii</p>	<p>113/1 / 27.10.2022</p> <p>Vanzator BINCIU ALEXANDRINA</p> <p>Tarla 60</p> <p>Parcela 18</p> <p>Suprafata 0.2200 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 4400.00 Lei</p> <p>Pret/Ha 20000.00 Lei</p> <p>Detalii</p>	<p>112/1 / 27.10.2022</p> <p>Vanzator BINCIU ALEXANDRINA</p> <p>Tarla 55</p> <p>Parcela 229</p> <p>Suprafata 0.0600 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 1200.00 Lei</p> <p>Pret/Ha 20000.00 Lei</p> <p>Detalii</p>
<p>111/1 / 27.10.2022</p> <p>Vanzator BINCIU ALEXANDRINA</p> <p>Tarla 62</p> <p>Parcela 146/1</p> <p>Suprafata 0.6600 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 13200.00 Lei</p> <p>Pret/Ha 20000.00 Lei</p> <p>Detalii</p>	<p>110/1 / 24.06.2022</p> <p>Vanzator ENE MARIN</p> <p>Tarla 84</p> <p>Parcela 52 identic cu 9</p> <p>Suprafata 1.7400 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 25126.00 Lei</p> <p>Pret/Ha 14440.23 Lei</p> <p>Detalii</p>	<p>109/1 / 24.06.2022</p> <p>Vanzator ENE MARIN</p> <p>Tarla 84</p> <p>Parcela 51 IDENTIC CU 8/1</p> <p>Suprafata 1.0300 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 14874.00 Lei</p> <p>Pret/Ha 14440.78 Lei</p> <p>Detalii</p>
<p>108/1 / 24.06.2022</p> <p>Vanzator BIL TERENURI</p> <p>Tarla 87</p> <p>Parcela 8</p> <p>Suprafata 0.2500 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 7298.15 Lei</p> <p>Pret/Ha 29192.60 Lei</p> <p>Detalii</p>	<p>107/1 / 24.06.2022</p> <p>Vanzator BIL TERENURI</p> <p>Tarla 73</p> <p>Parcela 10</p> <p>Suprafata 1.0000 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 29192.61 Lei</p> <p>Pret/Ha 29192.61 Lei</p> <p>Detalii</p>	<p>106/1 / 24.06.2022</p> <p>Vanzator BIL TERENURI</p> <p>Tarla 85</p> <p>Parcela 66</p> <p>Suprafata 0.7291 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 21284.33 Lei</p> <p>Pret/Ha 29192.61 Lei</p> <p>Detalii</p>

105/1 / 16.06.2022
Vanzator CURTASU IOANA
Tarla 52
Parcela 64
Suprafata 0.5000 Ha
Pret/Suprafata 7500.00 Lei
Pret/Ha 15000.00 Lei
Detalii

101/1 / 06.04.2022
Vanzator ROMARTA INDUSTRIAL SA
Tarla 95
Parcela 27
Suprafata 0.5000 Ha
Pret/Suprafata 14590.41 Lei
Pret/Ha 29180.82 Lei
Detalii

100/1 / 06.04.2022
Vanzator ROMARTA INDUSTRIAL SA
Tarla 92
Parcela 22
Suprafata 0.6485 Ha
Pret/Suprafata 18923.76 Lei
Pret/Ha 29180.82 Lei
Detalii

99/1 / 06.04.2022
Vanzator ROMARTA INDUSTRIAL SA
Tarla 87
Parcela 30
Suprafata 0.2500 Ha
Pret/Suprafata 7295.20 Lei
Pret/Ha 29180.80 Lei
Detalii

98/1 / 06.04.2022
Vanzator ROMARTA INDUSTRIAL SA
Tarla 87
Parcela 107
Suprafata 0.9000 Ha
Pret/Suprafata 26262.73 Lei
Pret/Ha 29180.81 Lei
Detalii

97/1 / 06.04.2022
Vanzator ROMARTA INDUSTRIAL SA
Tarla 84
Parcela 116
Suprafata 0.3136 Ha
Pret/Suprafata 9151.10 Lei
Pret/Ha 29180.80 Lei
Detalii

96/1 / 06.04.2022
Vanzator ROMARTA INDUSTRIAL SA
Tarla 84
Parcela 115-33
Suprafata 0.1379 Ha
Pret/Suprafata 4024.03 Lei
Pret/Ha 29180.78 Lei
Detalii

95/1 / 06.04.2022
Vanzator ROMARTA INDUSTRIAL SA
Tarla 87
Parcela 164
Suprafata 0.7500 Ha
Pret/Suprafata 21885.61 Lei
Pret/Ha 29180.81 Lei
Detalii

94/1 / 06.04.2022
Vanzator SC AGRI TERENURI SA
Tarla 94
Parcela 24
Suprafata 0.1500 Ha
Pret/Suprafata 4377.12 Lei
Pret/Ha 29180.80 Lei
Detalii

Fotografii

